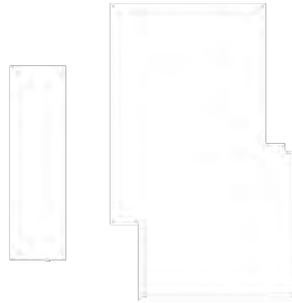


Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Einfamilienhaus Frankenholzer Straße 46, 66450 Bexbach



Verkehrswert zum Stichtag 29.09.2024

146.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
3 Vorbemerkungen	4
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4.1 Lage	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	11
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung	15
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5.1 Vergleichswertverfahren	16
5.2 Ertragswertverfahren	17
5.3 Sachwertverfahren	17
5.4 Begründung der Verfahrenswahl	18
6 Bodenwertermittlung	19
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	20
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
6.3 Zusammenfassung Bodenwert	20
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	22
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	22
8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
9 Wohn / Nutzflächenberechnung	27
10 Sachwertermittlung	28
10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude	29
10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	29
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
11 Verkehrswert	35
12 Verzeichnis der Anlagen	37
13 Anlagen	39

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Frankenholzer Straße 46, 66450 Bexbach
Grundstücksfläche (gesamt):	415,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	383,47 m ²
Wohnfläche (gesamt):	199,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	29.09.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	80,00 €/m ²
Bodenwert gesamt:	33.200,00 €
Sachwert:	145.905,07 €
Verkehrswert / Marktwert:	146.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	2K 19/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2K 19/24
Eigentümer:	Sind dem Gericht bekannt
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Frankenholzer Straße 46 in 66450 Bexbach
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 6173, Gemarkung Bexbach, Flur 01, Flurstück 190/11
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.09.2024
Auftragsdatum:	29.09.2024
Ausfertigungsdatum:	30.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin Der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Flurkartenauszug Grundrisskizzen
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das

Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz
Ort:	Bexbach
Einwohnerzahl:	ca. 18900
Ortsbeschreibung:	Bexbach ist eine saarländische Stadt im Saarpfalz-Kreis. Sie hat etwa 18.000 Einwohner und grenzt mit dem Stadtteil Höchen an das Land Rheinland-Pfalz.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Neunkirchen ca. 10km Homburg ca. 7km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	L116
Autobahnzufahrten:	A8 ca. 4km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus Bahnhof im Ort
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 26km
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadtrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus

Entfernungen:	zum Zentrum: in unmittelbarer Nähe zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe. Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	geringe Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Westen
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 6173 Eintragungen:

keine

Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden

- beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden mündlich erkundet.

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde

nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es konnte nur das EG und KG begangen werden, der Mieter war nicht zuhause und lt. Eigentümerin nicht erwünscht, dass eine Besichtigung in dessen Mieträume stattfindet.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein massiv erbautes Ein bis Zweifamilienwohnhaus. Das Anwesen ist komplett unterkellert und hat rechtsseitig eine Garage. Das Haus ist linksseitig angebaut. Auf der Rückseite ist ein Anbau vorhanden im EG, im OG ist eine Loggia.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Asphaltbelag
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Internetanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung, rechtsseitig Garage auf Grenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Untersuchungen zum Baugrund gemacht. Er wird als tragfähig und belastungsfrei angesehen. Das Haus steht langjährig auf diesem Baugrund.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährliche bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw.

allgemeine Anmerkungen:

im Erdreich sowie Grundwasser nicht berücksichtigt. Es waren bei der Ortsbesichtigung keine Erscheinungen auf Altlasten erkennbar.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegebefestigung

Hofbefestigung

befestigte Stellplatzfläche/n

Stützmauern

Gartenanlagen und Pflanzungen

Einfriedung / Zaunanlage

Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:

durchschnittlich

Art des Nebengebäudes:

Schuppen, baufällig

Ausführung und Bauweise:

Massivbau

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude

Art des Gebäudes:

Doppelhaushälfte

Nutzungsart:

teilweise selbstgenutzt EG Wohnung

teilweise vermietet OG Wohnung

Baujahr:

1930 laut vorliegenden Unterlagen

Anzahl der Geschosse:

4

Anzahl der Wohneinheiten:

2

Anteil Wohnen:

100%

Anzahl der Gewerbeeinheiten:

keine

Keller:

voll unterkellert

Dachausbau:	voll ausgebaut konnte nicht begangen werden, der Mieter war nicht zuhause.
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Anbau Rückseite unterhalb der Loggia, geschätzt ca. 1990 angebaut
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Heizung ca. 1989 erneuert Fenster ca. 1990 erneuert Bad EG saniert ca. 1990

Energetische Situation

Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
--------------	-------------------------------------

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Streifenfundamente
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Naturstein Mauerwerk verputzt
Kellerinnenwände:	Bruchstein Mauerwerk verputzt
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz ohne Wärmedämmung
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt

Decken

Boden im Keller:	Betonboden
Kellerdecke:	Trägerdecke

Geschossdecken:	Trägerdecke
Treppen	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen
Treppen: Bauart und Belag:	Holz massiv
Dach	
Dachkonstruktion / Tragwerk:	Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	nicht wärmegeklämmt Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Kupfer

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung: Gastherme

Baujahr, Leistung und Hersteller: 1989 / 30 kW /

Energieträger: Gas

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: zentral über Heizung

Ver- und Entsorgungsleitungen: Kupfer

Abwasser: Gussrohre tlw.
Kanaluntersuchung nicht durchgeführt

Heizungsrohre: Kupfer

Elektroinstallation: Mindeststandard, Ausstattungswert 1 nach RAL RG 678

Fernmeldetechnik: einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile: Terrasse

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Belichtung, Besonnung:	gut
Wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume im EG, keine eigener Zugang zur Mietwohnung im OG vorhanden.

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Art der Garage(n):	Einzelgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage/n
Ausstattung der Garage(n):	Dreh-Kipptor aus Stahl Antrieb manuell
vorhandene Anschlüsse:	Strom

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	leichte Schäden/Mängel erkennbar
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel)
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm Schwundrisse in Betonbauteilen Haarrisse auf geputzten Oberflächen / Tapeten Risse in Bodenbelägen
Schäden am Dach:	Deckung undicht / schadhaf
Schäden an den technischen Anlagen:	elektrische Anlagen überaltert, kein FI vorhanden
Schäden an den Außenanlagen:	Belag Absenkung Bruch des Belages
Mängel der Wärmedämmung	fehlende Dämmung der Kellerdecke Mangelnde Dämmung der Außenfassade Mangelhafte Energieeffizienz der Heizungsanlage Fehlende oder mangelhafte Dämmung des Dachraums / der Dachflächen Mangelhafte oder fehlende Rohrleitungsdämmung der

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung

Fußböden allgemein:	Laminat Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Anstrich Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesen
Bekleidung der Decken:	Holzverkleidung
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	teilweise Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
Heizung:	Strahlungsheizkörper

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Die Festsetzung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt spielt die Rendite (Ertrag) keine Rolle, hier steht die Substanz (Sachwert) im Vordergrund.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	6173	Bexbach	01	190/11	415,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					415,00 m²

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **80,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	29.09.2024
Bodenrichtwert:	80,00 € / m ²	

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2024	80,00 €
Bodenwert je m²	= 80,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	415,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 80,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 33.200,00 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	33.200,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 33.200,00 €

Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		33.200,00 €



7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Doppel- oder Reihendhaus
tatsächliches Baujahr	1930
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		100%				6 von 23
Dach	15%		100%				4 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		100%				1 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		100%				2 von 9
Heizung	9%		100%				2 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				2 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							26 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 60 + (80-60) X 26/ 100 = 65							65
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							5
Gesamtnutzungsdauer							70

(*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren		•			(2)	0,67
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
► Modernisierung der Heizungsanlage		•			(2)	0,67
► Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
► Modernisierung von Bädern		•			(2)	0,67
► Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen		•			(2)	0,67
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	2,68

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 94 Jahre und 2,68 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 134\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 2,68 Modernisierungspunkte von 55%.
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,9033	1,9263	1,2505

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: **16**

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie 16 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 2,68 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 16 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 54 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 54 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude	1970

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertersatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1		79,00
Wohnung 2		120,00
Summe aller Flächen		199,00

Wohnfläche grob überschlagen anhand der vorliegenden Baupläne; keine Gewähr auf Richtigkeit-

10 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)	685,00 €
Baupreisindex (BPI) am 29.09.2024 Basis 2010 = 100	181,20
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (Inkl. 17% BNK)	1.241,22 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x 383,47 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (383,47 m ² x 1.241,22 €) am Wertermittlungsstichtag	= 475.970,63 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	= 475.970,63 €
technische Alterswertminderung: 77,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,77	
Alterswertminderung (475.970,63€ x 0,77)	- 366.497,39 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+ 1.000,00 €
Zeitwert Hauptgebäude	= 110.473,25 €

10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Hauptgebäude	110.473,25 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+ 3.000,00 €
Außenanlagen (2% des Gebäudewertes)	+ 2.209,47 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+ 33.200,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	= 148.882,72 €
Sachwertfaktor (Faktor: 0,98)	- -2.977,65 €
148.882,72 € x 0,98 = 145.905,07 €	
145.905,07 € - 148.882,72 = -2.977,65 €	
marktangepasster Sachwert	= 145.905,07 €

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht)
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.



10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 29.09.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG, EG, OG, DG	(10,30m x 8,93m) x 4	367,92 m ²
Anbau EG	1,51m x 10,30m	15,55 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		383,47 m²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch

Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Doppel- oder Reihenendhaus

Gebäudetyp: 2.11: Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	615,00 €
Stufe 2	685,00 €
Stufe 3	785,00 €
Stufe 4	945,00 €
Stufe 5	1.180,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100%				157,55 €/m ²
Dach	15		100%				102,75 €/m ²
Fenster und Außentüren	11		100%				75,35 €/m ²
Innenwände und -türen	11		100%				75,35 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				75,35 €/m ²
Fußböden	5		100%				34,25 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9		100%				61,65 €/m ²
Heizung	9		100%				61,65 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6		100%				41,10 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							685,00 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	685,00 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	685,00 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	685,00 €/m²

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Schuppen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

10.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche

Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	0,98
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

11 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Sachwert:	(733,19 € pro m ² Nutzfläche)	145.905,07 €
-----------	--	--------------

Aufgrund von Internet und Literaturrecherchen wurde der Wert von ca. 800€ pro qm Wohnfläche als nachhaltig erzielbar und marktkonform ermittelt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Auf eine Vergleichswertermittlung wird somit verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Bexbach, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus Frankenholzer Straße 46, 66450 Bexbach“ zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2024 sachverständig geschätzt auf

146.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Völklingen, den 30.09.2024

Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 Zertifizierter Sachverständiger für bewaute und unbebaute Grundstücke
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



12 Verzeichnis der Anlagen

- A. Ansicht Flur Rtg. Garten
- B. Ansicht Haustür
- C. Hausflur EG
- D. Kellerabgang
- E. Kellerraum
- F. Blick in ein Kellerraum
- G. Heizungsanlage
- H. Wohnzimmer EG Rtg. Garten
- I. Ansicht Küche im rückwärtigen Anbau
- J. Bad neben Küche im EG
- K. Bad linksseitig neben Schlafzimmer
- L. Ansicht Terrasse
- M. Blick in den Garten
- N. Rückansicht
- O. Blick auf die Dacheindeckung
- P. Blick in die Garage
- Q. Blick auf die Garage vom Garten aus
- R. Straßenansicht
- S. Straßenansicht
- T. Flurkarte
- U. Grundriss
- V. Grundriss
- W. Grundriss
- X. Schnitt des Hauses
- Y. Bild aus Google Earth

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2020 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Marktbericht des Saarlandes 2022
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022 von Werner Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch 55 Auflage 2023:
- Bürgerliches Gesetzbuch 91 Auflage 2023
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) von 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) von 2015
- Bewertungsgesetz (BewG) von 2022
- ImmoWertV von 2021
- ImmoWertA (3. Entwurf)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“; Februar 2005
- WoFIV; Wohnflächenverordnung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

13 Anlagen



Ansicht Flur Rtg. Garten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an OderVerkauf durch
Dritte ist untersagt!



Ansicht Haustür

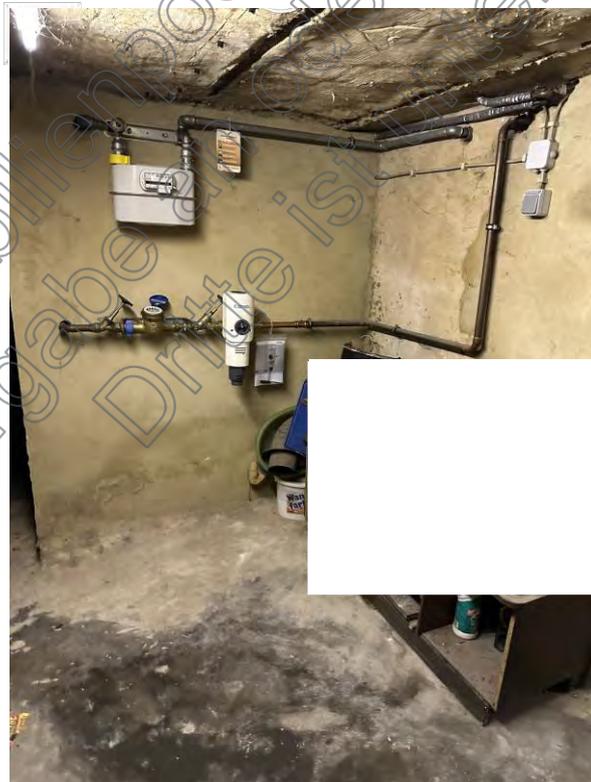


Hausflur EG



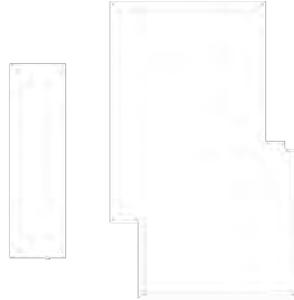


Kellerabgang



Kellerraum





Blick in ein Kellerraum



Heizungsanlage

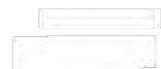




Bad neben Küche im EG



Bad linksseitig neben Schlafzimmer





Ansicht Terrasse



Blick in den Garten



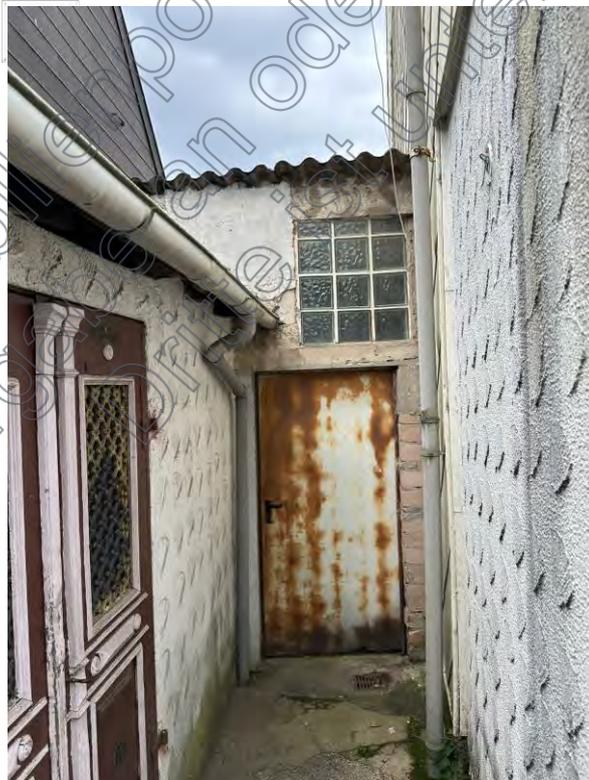
Rückansicht



Blick auf die Dacheindeckung



Blick in die Garage



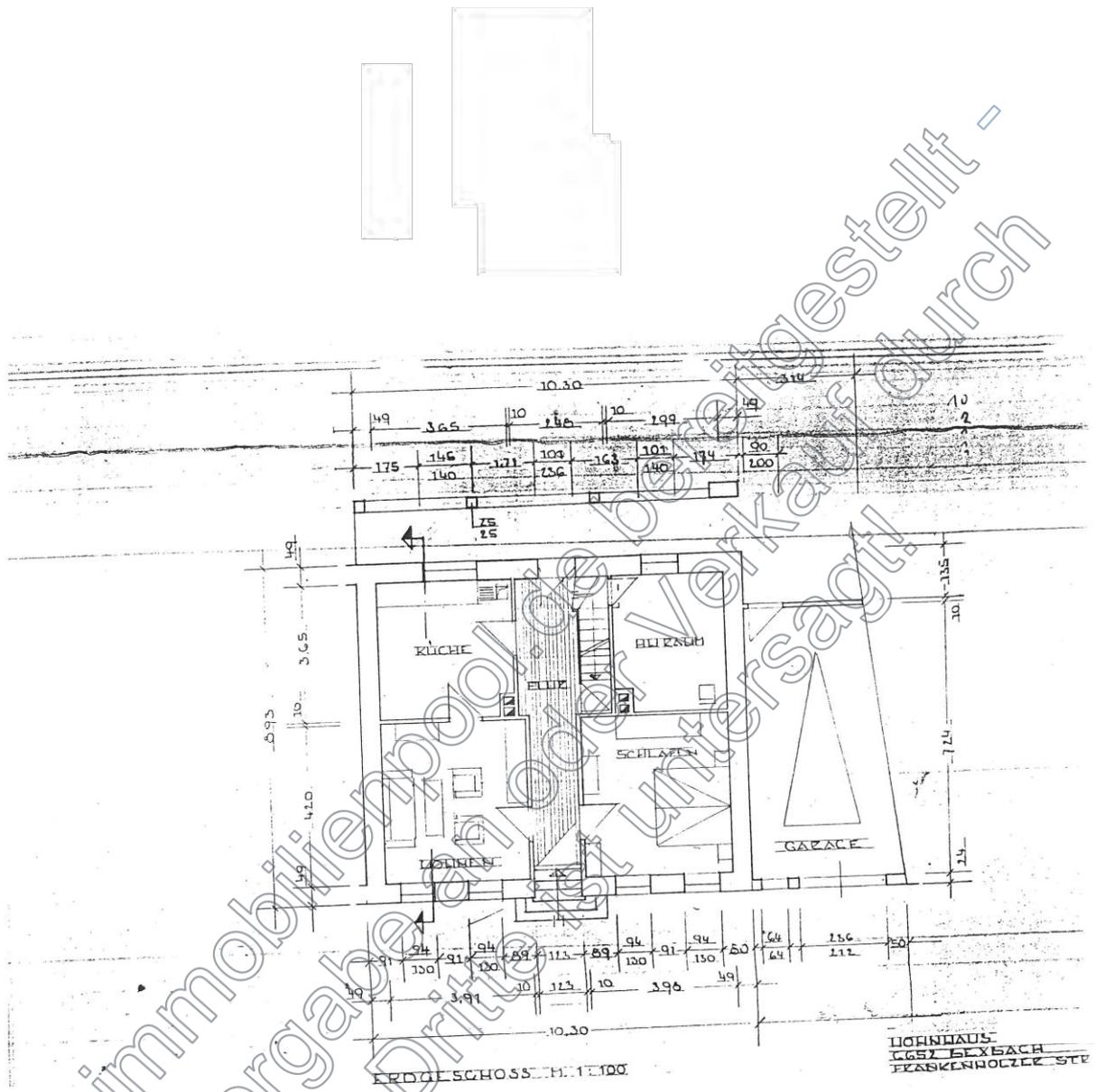
Blick auf die Garage vom Garten aus



Straßenansicht

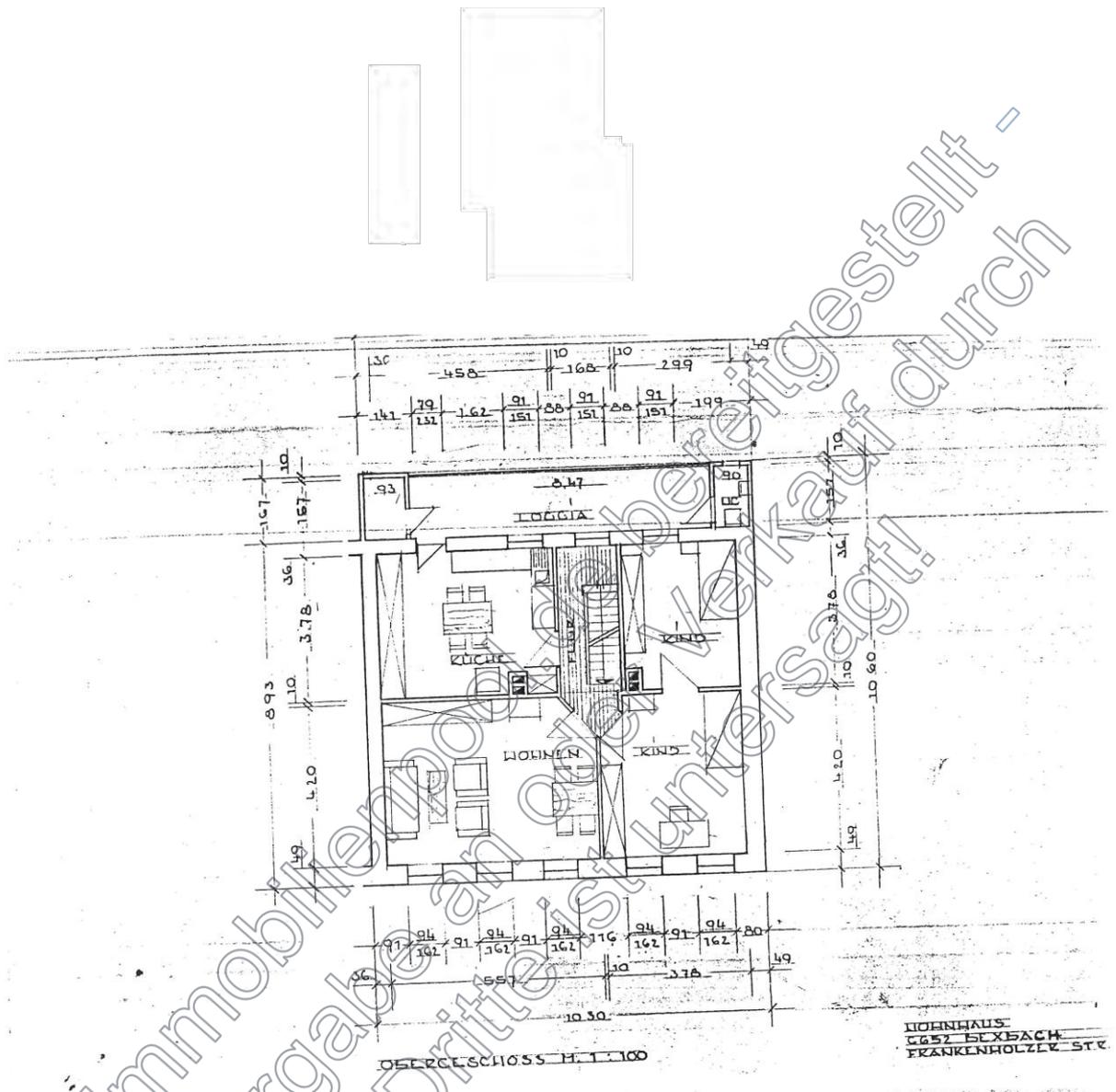


Straßenansicht



Grundriss

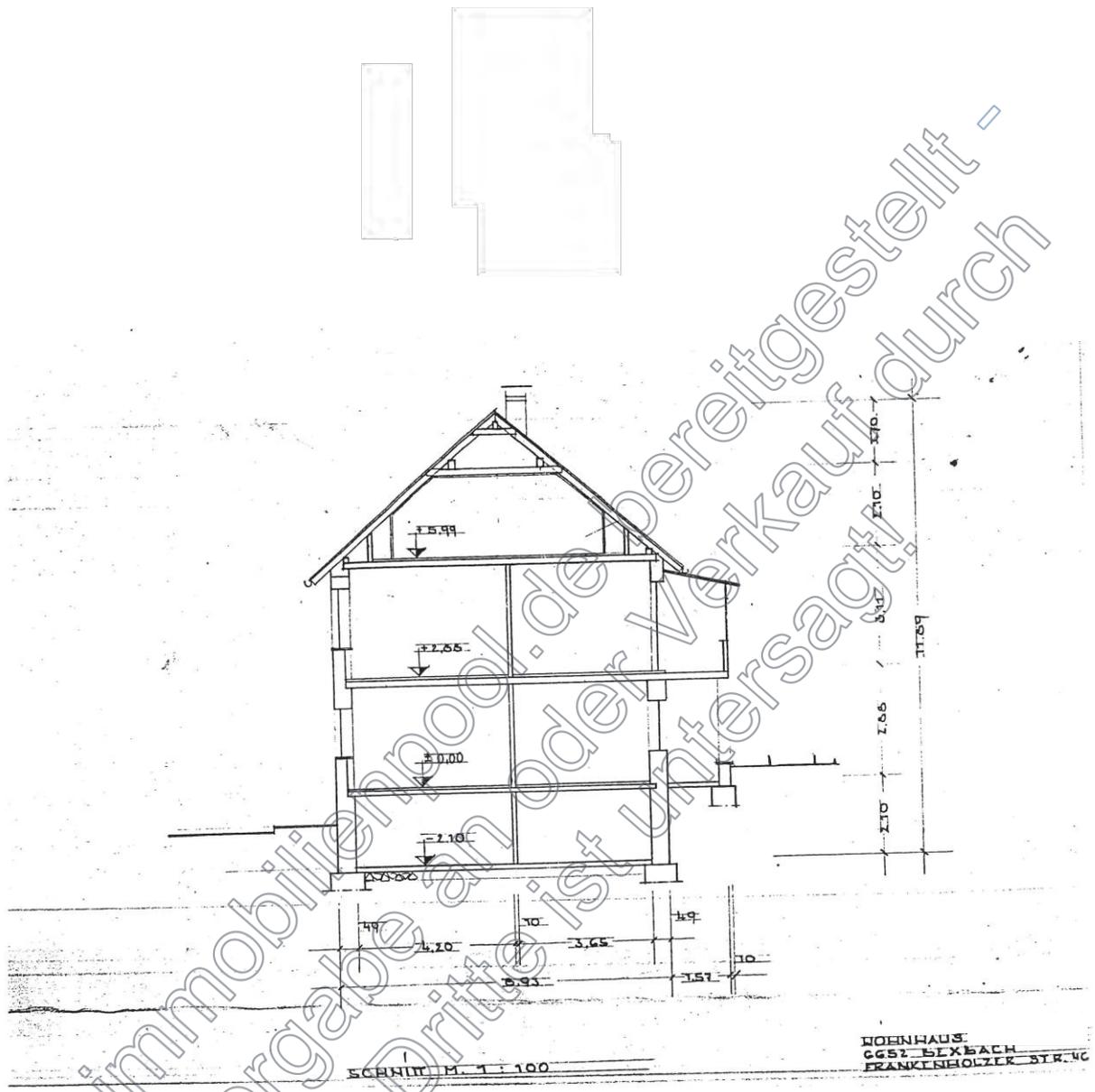
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe Dritten untersagt!



OBERGESCHOSS H. 1:100

HOHNHAUS
6652 BEXBACH
FRANKENHOLZER STR.

Grundriss



Schnitt des Hauses