

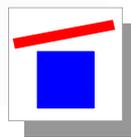
Kein Original
Gutachten!

**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!**

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 15.11.2024

Gutachten-Nr.: 2024-12-A-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus und 3 Garagen bebaute
Grundstück in 66424 Homburg, Eckstraße 11

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Kirrberg
Blatt: 2025
Gemarkung: Kirrberg
Flur: 1
Flurstücke: 26/1
Grundstücksgröße: 1.119 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 21/24**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 25.10.2024 ermittelt mit rd.

315.400 €.¹

Teilgrundstück „A“ 314.000 €, Teilgrundstück „B“ 1.400 €

Objekt: Zweifamilienhaus (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 228 m²)

KG: Waschküche/ Heizraum, 3 Kellerräume, Öllager, WC, Flur,
Treppenraum, Werkstatt (über zwei Geschosse)

EG: Treppenraum, 1 Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad,
Diele

OG: Treppenraum, 1 Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad,
Diele, Balkon, Wintergarten

DG: Treppenraum, Treppenraum, 3 geringfügig ausgebaute
Räume

Baujahr: ca. 1952

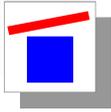
Modernisierungen: keine seit 1983

**Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht
besichtigt werden.**

Ausfertigung Nr. 1

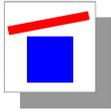
Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten incl. 6 Anlagen mit insgesamt 11
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
unsere Unterlagen.

¹ Die Hinweise unter Punkt 1.4 des Gutachtens, insbesondere der Punkt „Altlast HOM_22147“, sind zu beachten.



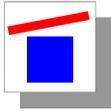
Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Garage	16
3.4	Fertigaragen	17
3.5	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.3	Sachwertermittlung	22



4.2.4	Ertragswertermittlung	34
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	40
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A	41
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	41
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	41
4.3.2	Bodenwertermittlung	42
4.3.3	Vergleichswertermittlung	42
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B	42
4.4	Verkehrswert	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen	44

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

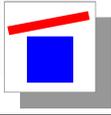
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und 3 Garagen
Objektadresse:	Eckstraße 11 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Kirrberg, Flur 1, Flurstück 26/1, Fläche 1.119 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2024
Qualitätsstichtag:	20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024 Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Kellerräume, die Wohnung im Erdgeschoss sowie die Räume im Dachgeschoss konnten besichtigt werden. Die Wohnung im Obergeschoss und die Garagen waren nicht zugänglich und konnten somit nicht eingesehen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch; die Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.09.2024• Berechnung der Wohnflächen• Aufmaß des Bewertungsobjekts (aus Unterlagen des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis)• Baubeschreibung des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis vom 07.11.2022• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Fotodokumentation• Altlastenauskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 08.10.2024



Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024
- Beschluss vom 01.07.2024

Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung:

Am Tag der Ortsbesichtigung war der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss und zu einem WC im Kellergeschoss nicht möglich. Alle anderen Räume konnten besichtigt werden.

Wertabzug wegen fehlender Besichtigung der Wohnung im Obergeschoss:

Im Rahmen eines Ortstermins des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis konnte der Sachverständige im November 2022 die Wohnung im Obergeschoss bereits besichtigen.

Gemäß Angaben der Eigentümerin hat sich der bauliche Zustand, **mit Ausnahme des zwischenzeitlich aufgetretenen Wasserschadens**, nicht verändert.

Unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wird ein Wertabzug Grundlage der von der Gebäudeversicherung Schadenshöhe in Höhe von (gemäß Angaben der Eigentümerin) 15.000 € vorgenommen.

Auf einen weiteren Risikoabschlag vom Verkehrswert, aufgrund der fehlenden Möglichkeit, die Wohnung bei der aktuellen Ortsbesichtigung noch einmal einzusehen wird verzichtet.

Wasserschaden:

In den Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist ein Wasserschaden aufgetreten. Gemäß Angabe der Eigentümerin wird der Schaden von Seiten der Versicherung auf ca. 15.000 € geschätzt. Da die Wohnung im Obergeschoss nicht zugänglich war, konnte der Sachverständige nicht überprüfen, ob die angenommene Schadenshöhe realistisch erscheint.

Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, einen Bausachverständigen zu Rate zu ziehen, um das Schadensbild zu beurteilen.

Altlast HOM 22147:

Das Bewertungsgrundstück wird beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) unter der Kennziffer HOM_22147 unter dem Status „teilsaniert“ geführt.

Gemäß Schreiben des LUA vom 08.10.2024 muss im Bereich von bereits 1990 maroden Kanälen und Drainagen sowie im Bereich eines Ölabscheiders von Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen ausgegangen werden.

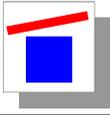
Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, den Umgang mit der Altlast durch einen qualifizierten Sachverständigen (gem. Bundesbodenschutzgesetz) zu begleiten und die Kosten für die Sanierung ermitteln zu lassen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurden keine Kosten für die Sanierung der Altlast in Abzug gebracht.

Dachgeschoss:

Die Wohnung im Dachgeschoss weist eine sehr einfache und nicht zeitgemäße Ausstattung auf und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Eine Untersuchung durch den Sachverständigen hat ergeben, dass eine Sanierung/ Modernisierung der Wohnung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Bei der Verkehrswertermittlung wird lediglich der Rückbau der Fenster, die Überarbeitung der Dacheindeckung und die Dämmung der Obergeschossdecke unterstellt. Unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ werden Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen in Abzug gebracht.



“ehemalige” Werkstatt:

Im Kellergeschoss des Anbaus befindet sich eine “ehemalige”, eingeschossige Werkstatt über die Höhe des Keller- und Erdgeschosses. Im Gutachten wird als zukünftige Nutzung Garage oder Kaltlager unterstellt

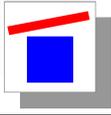
Wintergarten:

Der Wintergarten war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stark beschädigt (Dacheindeckung überwiegend nicht mehr vorhanden, starke Feuchtigkeitsschäden im Brüstungsbereich, Fenster tlw. schadhaft etc.).

Eine Überprüfung durch den Sachverständigen hat ergeben, dass die Sanierung des Wintergartens wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Im Gutachten wird der Rückbau des Wintergartens unterstellt. Zum Schutz der freigelegten Betondecke wird die Errichtung einer einfachen Überdachung sowie die Errichtung einer (nicht überdachten) Dachterrasse im Bereich des Wohnzimmers OG unterstellt.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

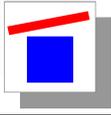
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Kirrberg (ca. 2.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 41 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsmitte; die Entfernung zum Stadtzentrum von Homburg beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Fachgeschäfte, Einkaufsmärkte ca. 5 km entfernt in Homburg; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5 km entfernt in Homburg; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben, im vorderen Bereich leicht hängig; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Bauland:</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 40 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44 m, tlw. ca. 10 m <u>mittlere Breite:</u> ca. 21 m
--------------------------------------	---



Grundstücksgröße:
ca. 983 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Verkehrsfläche:

Straßenfront:
ca. 40 m

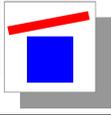
mittlere Tiefe:
ca. 3,5 m

Grundstücksgröße:
ca. 136 m²

Grundstücksgröße insgesamt:
1.119 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 08.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als <u>altlastverdächtige</u> Fläche aufgeführt (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens). In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als <u>altlastenfrei</u> unterstellt. <u>Kosten für die Sanierung eventuell vorhandener Altlasten sind zusätzlich vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.</u>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirrberg, Blatt 2025, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

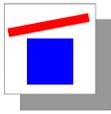
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

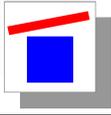
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Werkstatt im Kellergeschoss des Wohngebäudes als Garage zu nutzen.

Das Objekt ist leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

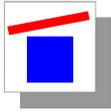
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig, unterkellert; geringfügig ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit eingeschossigem Anbau, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss; der Keller wurde zweigeschossig (über die KG- und EG-Ebene) errichtet und als Werkstatt ausgebaut
Baujahr:	1952 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierungen:	ca. 1983 Erneuerung Bad OG, Erneuerung der Fenster, Erneuerung Heizkessel, Abschleifen und Versiegelung der Holzböden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Aufgrund der bereits großen vorhandenen Wohnfläche und des hohen Investitionsbedarfs erachtet der Sachverständige den Ausbau des Dachgeschosses als wirtschaftlich nicht sinnvoll.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Sandstein bzw. Steinwaschputz



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hauptgebäude: Waschküche/ Heizraum, 3 Kellerräume, Öllager, WC (nicht eingesehen), Flur, Treppenraum;
Anbau: Werkstatt (über zwei Geschosse (KG und EG))

Erdgeschoss:

Treppenraum;

1 Wohnung mit 3 Zimmern, Küche (mit überdachter Ausgangstreppe zum Hof), Bad, Diele

Obergeschoss:

Treppenraum;

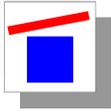
1 Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Balkon, Wintergarten (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)

Dachgeschoss:

Treppenraum, 3 geringfügig ausgebaute Räume (Ausbau nicht mehr zeitgemäß)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	KG: Stahlträgerdecke mit Füllbeton; EG: Holzbalkendecke; OG: Holzbalkendecke jeweils gemäß Bauplan
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Betontreppe mit Fliesenbelag <u>Geschosstreppen:</u> <u>Eingangsebene – EG:</u> Betontreppe mit Werksteinbelag; Seilhandlauf <u>EG – DG:</u> Holzwangentreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Holz; Holzgeländer mit geschlossener Füllung <u>Kelleraußentreppe:</u> Betontreppe mit Fliesenbelag <u>Außentreppe Küchenausgang:</u> Betontreppe mit Werksteinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach, einseitig mit Walmausbildung <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;



oberste Geschosdecke überwiegend ungedämmt, Dachflächen ungedämmt

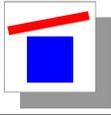
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank im KG
Heizung:	Ölzentralheizung; Kessel 41,1 – 49,1 kW, Baujahr 1983, Fabrikat Buderus Loganatherm Ecomatic; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; 2 Kunststofföltanks, Tankgröße ca. 1.600 Liter bzw. 600 – 800 Liter; Fabrikat Schütz bzw. Werit zusätzlich Festbrennstoffkessel, 46 kW, Baujahr 1983, Fabrikat Buderus (nicht in Betrieb)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen; Werkstatt: Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, tlw. Tapeten; Waschküche: tlw. Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Metallpaneele; Werkstatt: Werkstoffplatten
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung; tlw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; Glasbausteine; einfache Beschläge
Türen:	<u>Kellerausgangstüren:</u> Aluminiumtüren mit Lichtausschnitt; WC (nicht eingesehen): Holztür mit Lichtausschnitt <u>Werkstatt:</u> vierteiliges Falttor aus Metall, mit Lichtausschnitten <u>Innentüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen



sanitäre Installation: Waschküche:
1 Ausgussbecken, 2 Waschmaschinenanschlüsse;
einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: zwei Heizöltanks

Bauschäden und Baumängel: Putz- und Feuchtigkeitsschäden, Wandbelag tlw. verfärbt

3.2.5.2 Wohnung Erdgeschoss

Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen;
Bad; Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten;
Bad: Fliesen raumhoch
Küche: Fliesen an Objektwand

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten

Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung;
Küche: Sprossen im Scheibenzwischenraum;
einfache Beschläge;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Stein;
Fensterbänke außen aus Stein

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt, mit verglastem Seitenelement und
Glasoberlicht, jeweils mit Einfachverglasung

Innentüren:
glatte Türen aus Holz;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 bodenstehendes
WC mit Druckspüler, 1 Waschtisch, Duschtrennung aus Glas;
einfache Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, Entlüf-
tung über Fenster

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

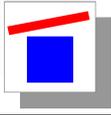
Bauschäden und Baumängel: Badausstattung nicht zeitgemäß, starke Feuchtigkeitsschäden in
Flur und Bad (nach Wasserschaden), Oberböden renovierungs-
bedürftig, Wand- und Deckenbeläge tlw. verfärbt, Innentüren tlw.
erneuerungsbedürftig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.5.3 Wohnung Obergeschoss

Bodenbeläge: Holzdielen, Parkett, tlw. Fliesen;
Bad, Balkon und Wintergarten: Fliesen

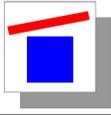
Wandbekleidungen: Glasgewebetapeten mit Anstrich, Tapeten;
Bad: Fliesen raumhoch;
Wintergarten: Rauputz mit Anstrich



Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten, Glasgewebetapeten mit Anstrich
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, mit verglastem Seitenelement und Glasoberlicht, jeweils mit Einfachverglasung <u>Innentüren:</u> profilierte Türen, aus Holz; mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 bodenstehendes WC mit Druckspüler, 1 Waschtisch, Duschtrennung aus Glas; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Bauschäden und Baumängel:	Badausstattung nicht zeitgemäß, Feuchtigkeitsschäden im Bereich Bad und Diele (nach Wasserschaden, gemäß Angabe der Eigentümerin), Heizkörper Bad korrodiert, Boden tlw. renovierungsbedürftig, Wohnungseingangstürenelement mit Lackschäden, Putz- und Feuchtigkeitsschäden Balkonbrüstung, Gefälle Balkon führt in die "falsche Richtung", Wintergarten abbruchreif
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangener" Raum (ist nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.5.4 Dachgeschoss und Treppenraum

Bodenbeläge:	Treppenraum KG – DG: Holzdielen, Fliesen; Dachgeschoss: Textilbelag, Rohdecke
Wandbekleidungen:	Treppenraum KG – DG: Putz mit Anstrich, Glasgewebetapeten mit Anstrich; Dachgeschoss: Holzverkleidungen, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Treppenraum KG – DG: Putz mit Anstrich, Glasgewebetapeten mit Anstrich; Dachgeschoss: Holzverkleidungen, Putz mit Anstrich, tlw. ohne Bekleidung
Fenster:	<u>Treppenraum:</u> Holzfenster mit Einfachverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Stein <u>Dachgeschoss:</u> Dachflächenfenster aus Holz und Metall



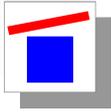
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)
	<u>Wohnungseingangstüren:</u> siehe Beschreibungseinheiten
Bauschäden und Baumängel:	Wand- und Deckenbeläge tlw. verfärbt, Fenster mit Einfachverglasung, Hauseingangstür überaltert, Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden, Heizkörper korrodiert

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe mit Überdachung; Kelleraußentreppe mit Überdachung; überdachte Außentreppe von der Küche zum Hof; überdachter Balkon im Obergeschoss; Wintergarten (Metallkonstruktion, Dacheindeckung Stegplatten aus Kunststoff, Kunststofffenster mit Isolierverglasung), siehe Punkt 1.4 des Gutachtens
besondere Einrichtungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Fassade verfärbt, tlw. Putzrisse, Wintergarten abbruchreif
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend und tlw. schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Einzelgarage;	
Baujahr:	1952 (gemäß Angabe der Eigentümerin);
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich;
Dachform:	Satteldach;
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen;
Tor:	Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Nebeneingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt;
Boden:	Beton;
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss;
Anbau Rückseite:	Schuppen, einseitig offen, Stahlpfetten, Eterniteindeckung;
Bauschäden/ Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden, Dachrinne schadhaf



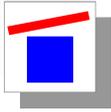
3.4 Fertiggaragen

Doppelgarage;	
Baujahr:	1983 (gemäß Angabe der Eigentümerin);
Bauart:	Fertigarage, massiv;
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich;
Dachform:	Flachdach;
Dachkonstruktion:	Stahlbeton, (vermutlich) mit Bitumenabdichtung;
Tore:	Stahlschwingtore;
Boden:	Beton;
Bauschäden/ Baumängel:	Außenwände und Dach mit starkem Pflanzenbewuchs;
Anmerkung:	Die Garagen konnten nicht eingesehen werden. Der Sachverständige geht davon aus, dass im Innenbereich eventuell weitere Schäden vorhanden sind.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, überdachter, zweiseitig offener Stellplatz für LKW, zweiflügeliges Einfahrtstor aus Stahl, Einfriedung (Mauer, Zaun)

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

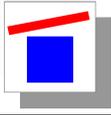
Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und 3 Garagen bebaute Grundstück in 66424 Homburg, Eckstraße 11 zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrburg	2025	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrburg	1	26/1	1.119 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Zweifamilienhaus	983 m ²
B	unbebaut (Verkehrsfläche)	136 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.119 m ²



4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nächstliegende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

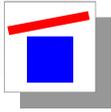
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	983 m ²
Orientierung	=	Westlage

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

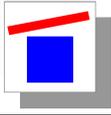
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	Doppelhaus	freistehend	× 1,11	E1
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 111,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	983	× 0,88	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Westlage	× 1,04	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 101,59 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 101,59 €/m²	
Fläche	× 983 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 99.862,97 € rd. 99.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt **99.900,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Die Wertrelationen im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % (Faktor 0,9)
- beim Mittelhaus 80 % (Faktor 0,8).

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Faktor von $1,00 / 0,90 = \text{rd. } 1,11$.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

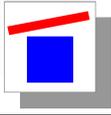
Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).



4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 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 (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) 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, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

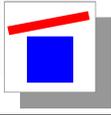
Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

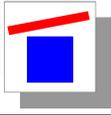
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. 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.

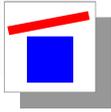
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

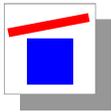
Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage	Fertigaragen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.905,00 €/m ² WF	485,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		22,00 m ²	36,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	221,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	29.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	450.505,00 €	10.670,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	828.929,20 €	19.632,80 €	32.126,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	828.929,20 €	19.632,80 €	32.126,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
• prozentual		47,50 %	66,67 %	50,00 %
• Faktor	x	0,525	0,3333	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	435.187,83 €	6.543,61 €	16.063,20 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	439.187,83 €	6.543,61 €	16.063,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		461.794,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.853,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	475.648,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	99.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	575.548,48 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	506.482,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	199.490,00 €
Sachwert	=	306.992,66 €
	rd.	307.000,00 €



4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

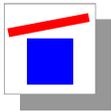
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	13,8 %	32,2 %	28,0 %	26,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

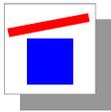
Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.480,00	13,8	204,24
2	1.640,00	32,2	528,08
3	1.890,00	28,0	529,20
4	2.275,00	26,0	591,50
5	2.845,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.853,02 gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.



Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.853,02 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,910
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	1.770,56 €/m ² WF
	rd.	1.771,00 €/m ² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.885,00	13,8	260,13
2	2.090,00	32,2	672,98
3	2.405,00	28,0	673,40
4	2.900,00	26,0	754,00
5	3.625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.360,51 gewogener Standard = 2,9			

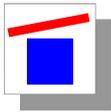
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		2.360,51 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,910
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	2.255,47 €/m ² WF
	rd.	2.255,00 €/m ² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.771,00	160,00	72,40	1.282,20
Gebäudeteil 2	2.255,00	61,00	27,60	622,38
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.905,00



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

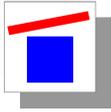
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Fertiggaragen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Fertigaragen**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

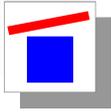
Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag wegen möglicher Lager-/ Werkstattnutzung KG	16.000,00 €
Überdachung ehemaliger Wintergarten (fiktiv errichtet)	5.500,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse OG Bereich ehemaliger Wintergarten (fiktiv hergestellt)	5.000,00 €
Balkon OG mit Überdachung	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	29.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe und Außentreppe Küche, jeweils mit Überdachung	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (461.794,64 €)	13.853,84 €
Summe	13.853,84 €

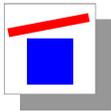
Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Instandsetzung/ Renovierung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5
Summe		0,0	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1952 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

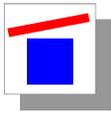
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle, sowie
- des Landesmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

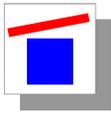
Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-7.500,00 €
• Dämmung oberste Geschossdecke	-7.500,00 €
Bauschäden	-20.000,00 €
• Wertminderung wegen Putz- und Feuchtigkeits-schäden KG und Garage	-5.000,00 €
• Wasserschaden EG und OG (siehe Punkt 1.4)	-15.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen (-220.500,00 € x 0,780) ²	-171.990,00 €
• Fassadenanstrich (Wohnhaus und Fertiggaragen) incl. Rissbeseitigung)	-40.000,00 €
• Fenster und Hauseingangstür erneuern	-61.000,00 €
• Erneuerung Heizkessel und WW-Bereitung	-31.000,00 €
• Oberböden tlw. abschleifen bzw. erneuern	-12.000,00 €
• Malerarbeiten	-20.000,00 €
• Bäder erneuern	-29.000,00 €
• Rückbau Dachflächenfenster, Überarbeitung bestehendes Dach, Erneuerung Dachrinne Garage	-5.500,00 €
• Rückbau Wintergarten	-4.000,00 €
• Errichten einer neuen Überdachung im Bereich des Wintergartens	-9.000,00 €
• Herstellen Dachterrasse im Bereich des ehem. Wintergartens	-9.000,00 €
Summe	-199.490,00 €

² Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).



4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

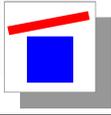
Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.



Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

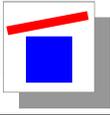
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. 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.



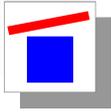
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

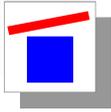


4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	82,00		6,75	rd. 555,00	6.660,00
	2	Wohnung OG	146,00		6,44	rd. 940,00	11.280,00
	3	Werkstatt KG	63,00		3,50	rd. 220,00	2.640,00
Garage	4	Garage (alt)		1,00	45,00	45,00	540,00
Fertigaragen	5	Fertigaragen		2,00	45,00	90,00	1.080,00
Summe			291,00	3,00		1.850,00	22.200,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	4.541,00 €
jährlicher Reinertrag	= 17.659,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 99.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.197,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.461,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,231
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 421.023,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 99.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 520.923,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 520.923,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 199.490,00 €
Ertragswert	= 321.433,94 €
	rd. 321.000,00 €



4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2018 für den Saarpfalz-Kreis“, Fortschreibung 2020³
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

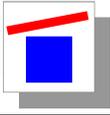
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	535,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.562,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	444,00
Summe			4.541,00 (ca. 20 % des Rohertrags)

³ Der Mietspiegel hat am 09.12.2022, wegen Zeitablauf, seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.



Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle, sowie
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

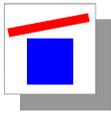
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertmittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **307.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **321.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

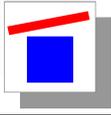
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[307.000,00 € \times 0,900 + 321.000,00 € \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{314.000,00 €}}$.



4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

314.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

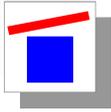
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



4.3.2 Bodenwertermittlung

Gemäß Angabe der Stadtverwaltung Homburg zahlt die Kreisstadt Homburg bei Ankauf von Verkehrsflächen **10,00 €/m²**.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,00 €/m ²	
Fläche	× 136 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.360,00 € rd. <u>1.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt **1.400,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

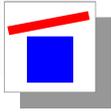
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.400,00 €
	rd.	1.400,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

1.400,00 €

geschätzt.



4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Zweifamilienhaus	983,00 m ²	314.000,00 €
B	unbebaut (Verkehrsfläche)	136,00 m ²	1.400,00 €
Summe		1.119,00 m ²	315.400,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaute Grundstück in 66424 Homburg, Eckstraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirrberg	1	26/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

315.400 €

in Worten: dreihundertfünfzehntausendvierhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 15. November 2023

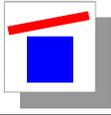
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

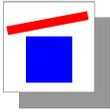
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

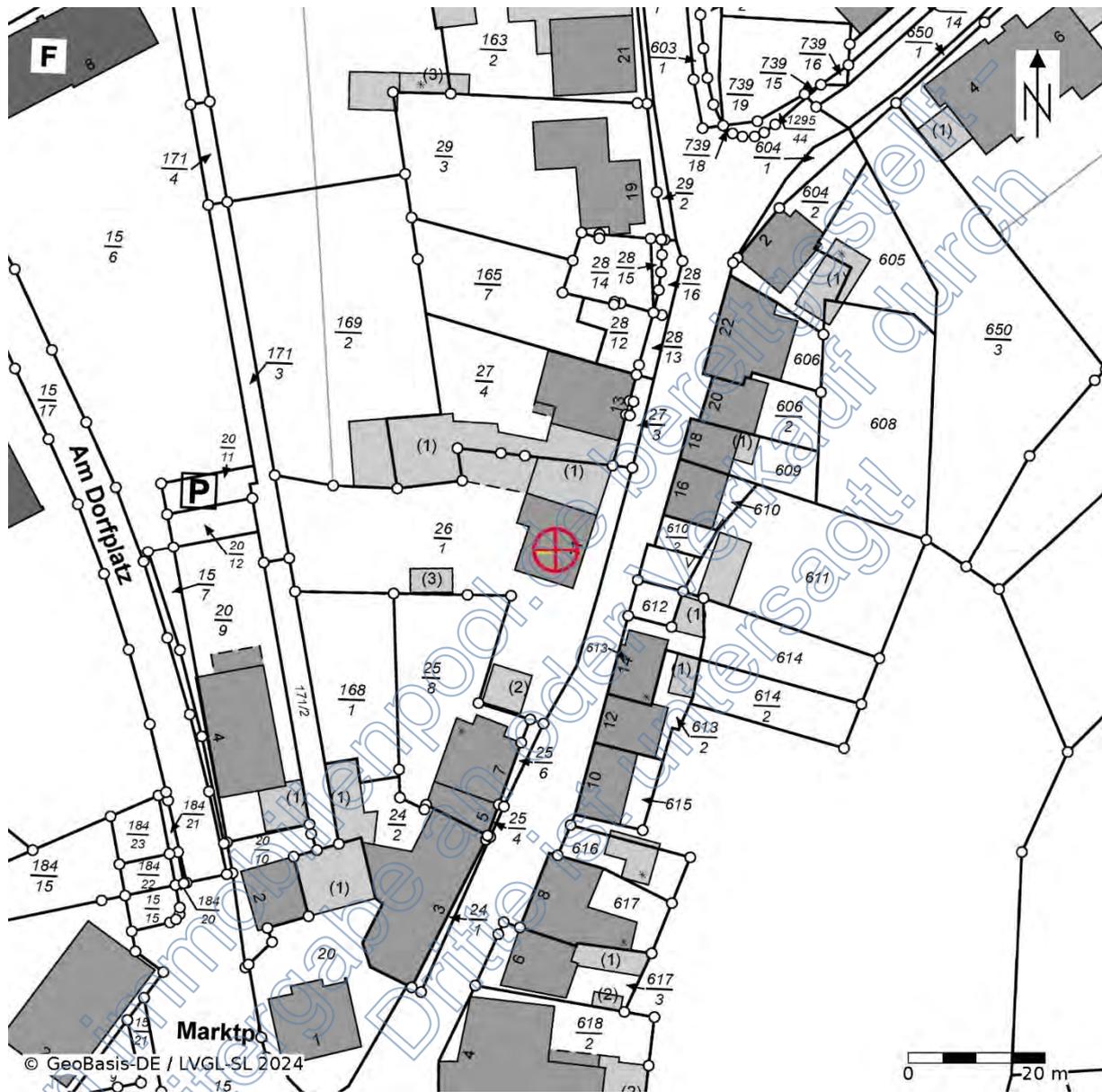
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung der Teilgrundstücke
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Flächenberechnung
- Anlage 6: Grundrisszeichnungen

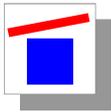


Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000



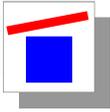
© GeoBasis-DE / LVGL-SL 2024

Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Darstellung der Teilgrundstücke





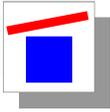
Anlage 4: Fotos



Straßenansicht und Seitenansicht rechts



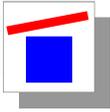
Straßenansicht und Seitenansicht links



Seitenansicht links



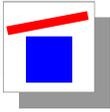
Rückansicht



Hofüberdachung und ehemaliger Wintergarten



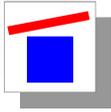
Doppelgarage



Garage



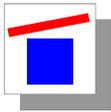
Zugang zur ehemaligen Werkstatt



Hoffläche



Überdachung ehemaliger Fahrzeugwaschplatz



Anlage 5: Flächenberechnung

Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnflächen:

Wohnung OG

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR}) ⁴	wohnwert-ab- hängige Wohn- fläche
Obergeschoss	Zimmer 1	17,96	1,00	17,96
	Zimmer 2	18,15	1,00	18,15
	Zimmer 3	14,61	1,00	14,61
	Zimmer 4	46,68	1,00	46,68
	Zimmer 5	13,67	1,00	13,67
	Küche	14,43	1,00	14,43
	Bad	5,53	1,00	5,53
	Diele	7,95	1,00	7,95
gesamt (ohne Außenbereichsfläche)		138,98		138,98
Obergeschoss	Balkon und Dachterrasse (fiktiv) ⁶	26,33	0,263 ⁵	6,93
gesamt (mit Außenbereichsfläche)		165,31		145,91

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 146 m²

⁴ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁵ Gemäß Anlage zu § 9 WMR, Nr. 2 (Wohnwertfaktoren für Balkone, Terrassen etc.) beträgt die anrechenbare Fläche von Außenwohnbereichen 15 % der Innenwohnfläche. Darüberhinausgehende Flächen sind mit 40 % des Wohnwertfaktors zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Sachverständige einen **Wohnwertfaktor von 0,30** für angemessen.

Die Innenwohnfläche beträgt ca. 139,00 m².

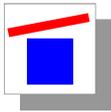
Die (fiktiv hergestellte) Dachterrasse hat eine Fläche von ca. 20,00 m², der überdachte Balkon hat eine Fläche von ca. 6,33 m².

Die gesamte Außenbereichsfläche beträgt 20,00 m² + 6,33 m² = 26,33 m²

Voll anrechenbare Fläche: 139,00 m² x 0,15 = 20,85 m²

f_{WMR} Terrasse und Balkon: $(20,85 \times 0,30 + (26,33 - 20,85) \times 0,30 \times 0,40) / 26,33 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{0,263}$

⁶ Im Gutachten wird unterstellt, dass anstelle des maroden Wintergartens eine Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 20 m² errichtet wird.

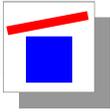


Wohnung EG

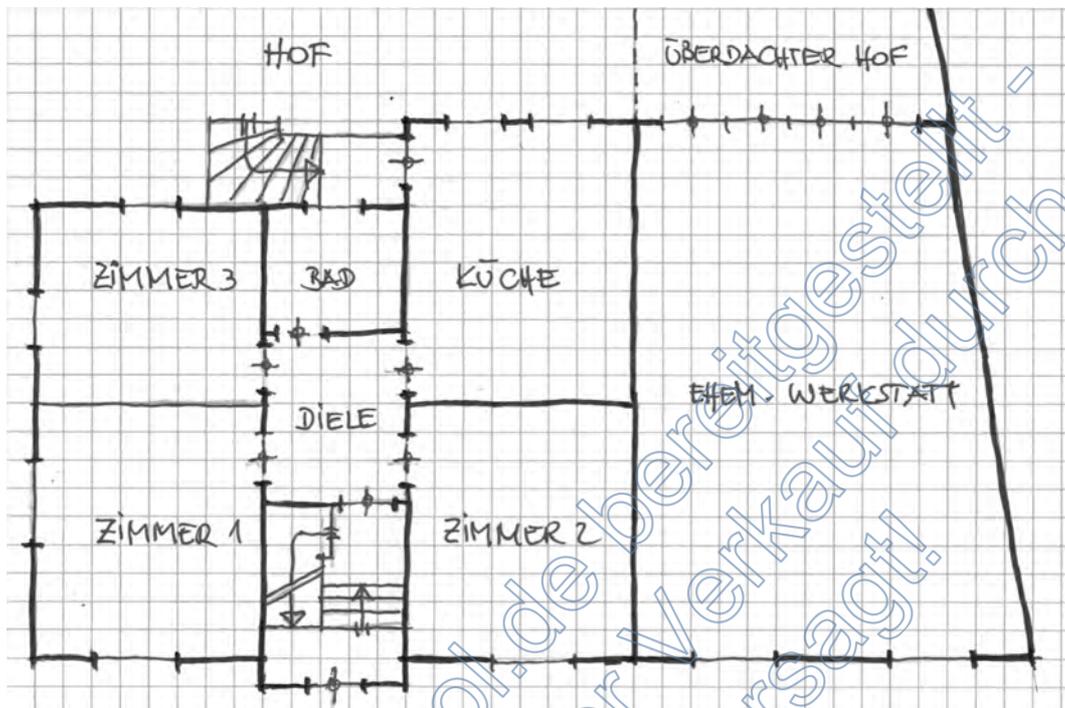
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR})	wohnwertab- hängige Wohn- fläche
Erdgeschoss	Zimmer 1	17,46	1,00	17,46
	Zimmer 2	17,69	1,00	17,69
	Zimmer 3	14,62	1,00	14,62
	Küche	18,98	1,00	18,98
	Bad	5,52	1,00	5,52
	Diele	7,30	1,00	7,30
gesamt		81,57		81,57

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 82 m²

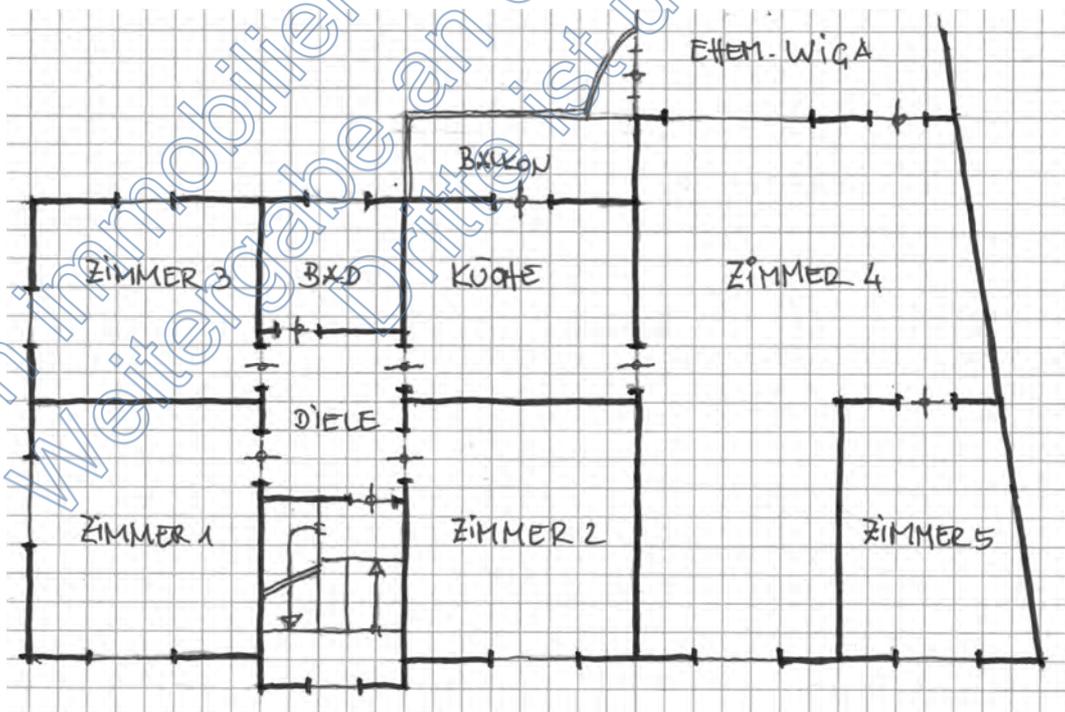
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 6: Grundrisse (ohne Maßstab)



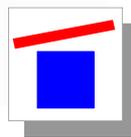
Grundriss Wohnung Erdgeschoss



Grundriss Wohnung Obergeschoss

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 07.11.2024

Gutachten-Nr.: 2024-12-B-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke,
Am Roßberg in 66424 Homburg-Kirrberg

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Kirrberg

Blatt: 2025

Gemarkung: Kirrberg

Flur: 1

Flurstücke: 247 und 250

Grundstücksgröße: insgesamt 5.160 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 21/24**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 20.08.2024 ermittelt mit rd.

10.100 €.

Objekt: Waldgrundstücke

Lage: Ortsrand von Kirrberg

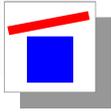
Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



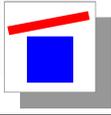
Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
unsere Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	8
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.2.2	Bodenwertermittlung	10
3.2.3	Vergleichswertermittlung	12
3.2.4	Wert des Teilgrundstücks A	12
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	13
3.3.1	Bodenwertermittlung	13
3.3.2	Wert des Teilgrundstücks B	13
3.4	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5	Verzeichnis der Anlagen	15



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

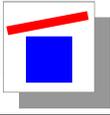
Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute Grundstücke, forstwirtschaftlich genutzt
Objektadresse:	Am Roßberg 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Kirrberg, Flur 1, Flurstück 247, Fläche 2.330 m ² ; Gemarkung Kirrberg, Flur 1, Flurstück 250, Fläche 2.830 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

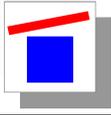
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024 Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung etc.:	Aufgrund des Bewuchses konnten die Grundstücke nur teilweise besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024• Beschluss vom 01.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.09.2024• Vergleichskaufpreise• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Fotodokumentation



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

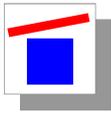
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Kirrberg (ca. 2.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 41 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; die Entfernung zur bebauten Ortslage beträgt ca. 0,2 km. die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5,5 km entfernt in Homburg
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von Nord-Nordwest nach Süd-Südost abfallend (Schmalseite der Grundstücke)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Flurstück 247:</u> <u>mittlere Breite</u> ca. 17 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 135 m <u>Grundstücksgröße:</u> 2.330 m ² <u>Bemerkungen:</u> langgestreckte fast rechteckige Grundstücksform; das Grundstück erstreckt sich links und rechts eines öffentlichen Waldwegs (Flurstück 123/2)
--------------------------------------	---



Flurstück 250:

mittlere Breite

ca. 11 m

mittlere Tiefe:

ca. 265 m

Grundstücksgröße:

2.830 m²

Bemerkungen:

langgestreckte fast rechteckige Grundstücksform;
das Grundstück erstreckt sich links und rechts eines öffentlichen
Waldwegs (Flurstück 123/2)

Grundstücksfläche insgesamt:

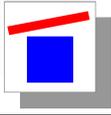
5.160 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Bewertungsgrundstücke sind über einen Waldweg erreichbar
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirrberg, Blatt 2025, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

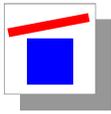
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird forstwirtschaftlich genutzt.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 66424 Homburg, Am Roßberg zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrburg	2025	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrburg	1	247	2.330 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrburg	2025	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrburg	1	250	2.830 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	unbebaut (Wald)	2.330 m ²
B	unbebaut (Wald)	2.830 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		5.160 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

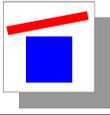
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

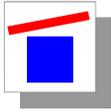
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.



Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Dem Sachverständigen liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Aus diesem Grund wird die Verkehrswertermittlung auf Grundlage des Vergleichsverfahrens durchgeführt.

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



3.2.2 Bodenwertermittlung

3.2.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,00	5,00	2,00	3,00
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,00	5,00	2,00	3,00
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	01.01.2024 x 1,00	19.11.2019 x 1,05	10.09.2020 x 1,01	10.08.2021 x 1,00
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 0,50	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Wald —	LF/ LW x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	2.330 —	keine Angabe x 1,00	670 x 1,00	1400 x 1,00	1740 x 1,00
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe x 1,00	direkt x 1,00	> 0,6 x 1,00	ca. 0,3 x 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	E1
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	lageüblich —	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	durchschnittlich —	durchschnitt- lich x 1,00	sehr gut x 0,80	durchschnitt- lich x 1,00	gut x 0,90
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		2,00	2,10	2,02	2,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m ²]		2,00	2,10	2,02	2,70

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

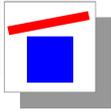
LQ1 – LQ4

Lage: Kirrberg

Quelle: Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis

E1

Die Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand ist in der Anpassung an die Entwicklungsstufe bereits enthal-
ten.



Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ5	LQ6	LQ7	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,80	0,74	0,90	
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,80	0,74	0,90	
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	08.02.2022 x 1,00	27.09.2022 x 1,00	07.02.2023 x 1,00	
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Wald —	Wald x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00	
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	2.330 —	2.690 x 1,00	1.770 x 1,00	1.600 x 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe ca. 0,4	keine Angabe ca. 0,6	
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	lageüblich —	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	durchschnittlich —	gut x 0,90	durchschnitt- lich x 1,00	durchschnitt- lich x 1,00	
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/ preis [€/m ²]		1,62	1,49	1,80	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,62	1,49	1,80	

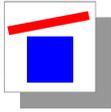
Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ5 – LQ7

Lage: Kirrberg

Quelle: Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis

Hinweis: 2442022



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±40,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,18 €/m² - 2,75 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		13,73 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,96 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		1,96 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	1,96 €/m²
Fläche	×	2.330,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	4.566,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	4.566,80 €
	rd.	4.550,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt 4.550,00 €.

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.550,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.550,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.550,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.550,00 €
	rd.	4.550,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

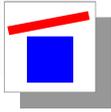
Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

4.550,00 €

geschätzt.



3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

3.3.1 Bodenwertermittlung

Das Teilgrundstück grenzt direkt an das Teilgrundstück „A“. Aus diesem Grund kann der zuvor ermittelte relative Vergleichswert in Höhe von **1,96 €/m²** für die Bodenwertermittlung in Ansatz gebracht werden.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 1,96 €/m ²	
Fläche	× 2.830 m ²	
Bodenwert	= 5.546,80 € rd. 5.550,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt **5.550,00 €**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

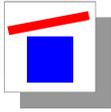
Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.2 Wert des Teilgrundstücks B

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

5.550,00 €

geschätzt.



3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	unbebaut (Wald)	2.330,00 m ²	4.550,00 €
B	unbebaut (Wald)	2.830,00 m ²	5.550,00 €
Summe		5.160,00 m ²	10.100,00 €

Der **Verkehrswert** für das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in 66424 Homburg, Am Roßberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirrberg	1	247
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Kirrberg	1	250

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

10.100 €

in Worten: zehntausendeinhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 07. November 2024

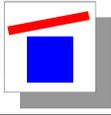
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

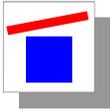
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

4.3 Verwendete fachspezifische Software

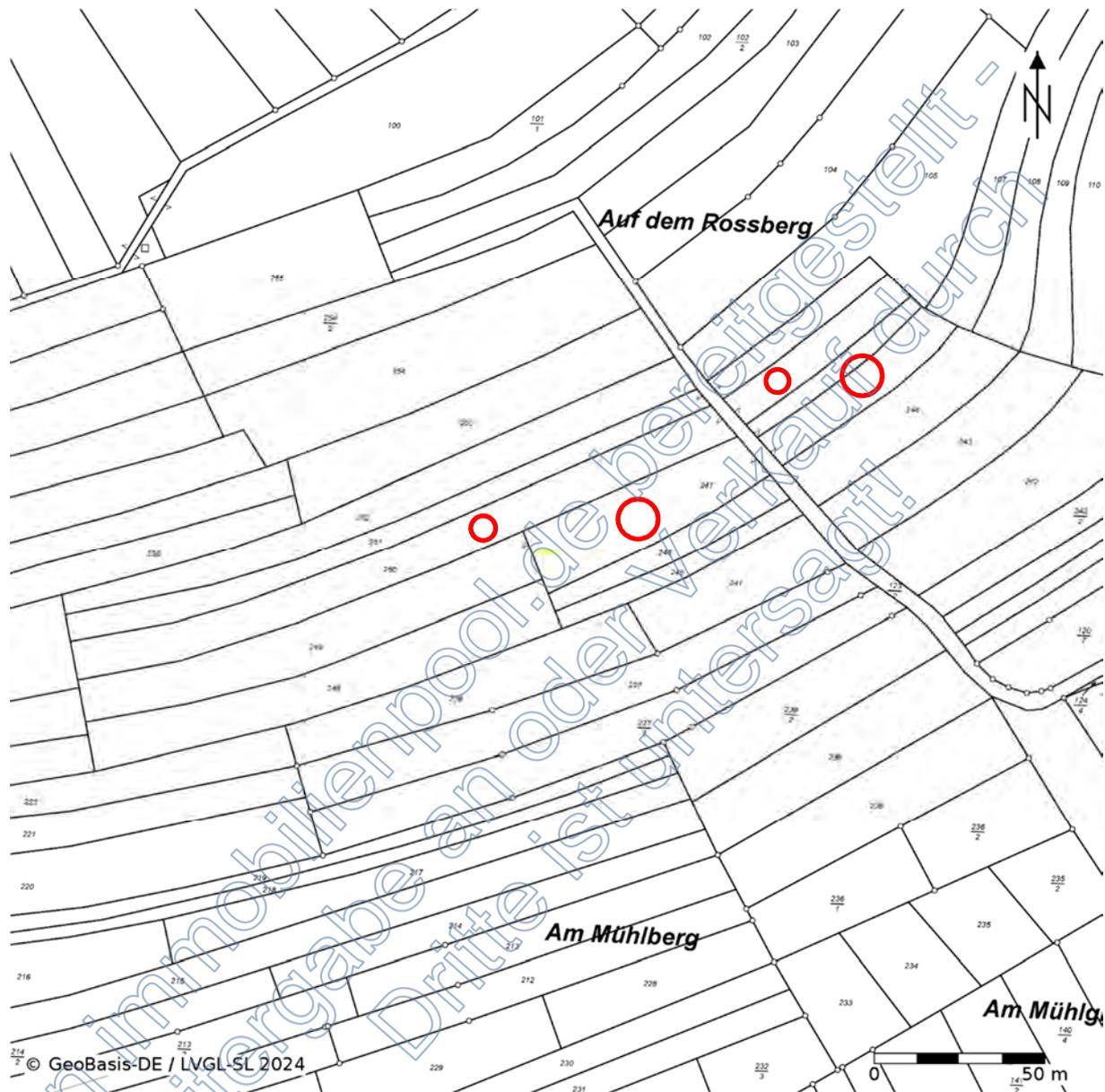
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.08.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

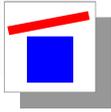
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte



Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



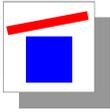
Anlage 3: Fotos



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Osten

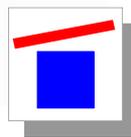


öffentlicher Weg

Von Immobilienpost
Weitergabe an ob
Dritte ist unte

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 07.11.2024

Gutachten-Nr.: 2024-12-B-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke,
Am Roßberg in 66424 Homburg-Kirrberg

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Kirrberg

Blatt: 2025

Gemarkung: Kirrberg

Flur: 1

Flurstücke: 247 und 250

Grundstücksgröße: insgesamt 5.160 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 21/24**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 20.08.2024 ermittelt mit rd.

10.100 €.

Objekt: Waldgrundstücke

Lage: Ortsrand von Kirrberg

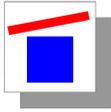
Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



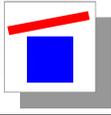
Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	8
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.2.2	Bodenwertermittlung	10
3.2.3	Vergleichswertermittlung	12
3.2.4	Wert des Teilgrundstücks A	12
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	13
3.3.1	Bodenwertermittlung	13
3.3.2	Wert des Teilgrundstücks B	13
3.4	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5	Verzeichnis der Anlagen	15



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

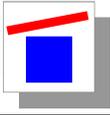
Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute Grundstücke, forstwirtschaftlich genutzt
Objektadresse:	Am Roßberg 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Kirrberg, Flur 1, Flurstück 247, Fläche 2.330 m ² ; Gemarkung Kirrberg, Flur 1, Flurstück 250, Fläche 2.830 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

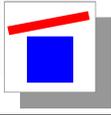
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024 Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung etc.:	Aufgrund des Bewuchses konnten die Grundstücke nur teilweise besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024• Beschluss vom 01.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.09.2024• Vergleichskaufpreise• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Fotodokumentation



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

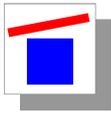
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Kirrberg (ca. 2.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 41 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; die Entfernung zur bebauten Ortslage beträgt ca. 0,2 km. die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5,5 km entfernt in Homburg
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von Nord-Nordwest nach Süd-Südost abfallend (Schmalseite der Grundstücke)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Flurstück 247:</u> <u>mittlere Breite</u> ca. 17 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 135 m <u>Grundstücksgröße:</u> 2.330 m ² <u>Bemerkungen:</u> langgestreckte fast rechteckige Grundstücksform; das Grundstück erstreckt sich links und rechts eines öffentlichen Waldwegs (Flurstück 123/2)
--------------------------------------	---



Flurstück 250:

mittlere Breite

ca. 11 m

mittlere Tiefe:

ca. 265 m

Grundstücksgröße:

2.830 m²

Bemerkungen:

langgestreckte fast rechteckige Grundstücksform;
das Grundstück erstreckt sich links und rechts eines öffentlichen
Waldwegs (Flurstück 123/2)

Grundstücksfläche insgesamt:

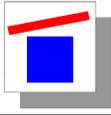
5.160 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Bewertungsgrundstücke sind über einen Waldweg erreichbar
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirrberg, Blatt 2025, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

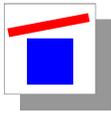
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird forstwirtschaftlich genutzt.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in 66424 Homburg, Am Roßberg zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrburg	2025	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrburg	1	247	2.330 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrburg	2025	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrburg	1	250	2.830 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	unbebaut (Wald)	2.330 m ²
B	unbebaut (Wald)	2.830 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		5.160 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

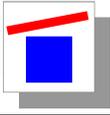
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

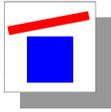
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.



Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Dem Sachverständigen liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Aus diesem Grund wird die Verkehrswertermittlung auf Grundlage des Vergleichsverfahrens durchgeführt.

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



3.2.2 Bodenwertermittlung

3.2.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,00	5,00	2,00	3,00
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,00	5,00	2,00	3,00
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	01.01.2024 x 1,00	19.11.2019 x 1,05	10.09.2020 x 1,01	10.08.2021 x 1,00
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 0,50	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Wald —	LF/ LW x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	2.330 —	keine Angabe x 1,00	670 x 1,00	1400 x 1,00	1740 x 1,00
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe x 1,00	direkt x 1,00	> 0,6 x 1,00	ca. 0,3 x 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	E1
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	lageüblich —	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	durchschnittlich —	durchschnitt- lich x 1,00	sehr gut x 0,80	durchschnitt- lich x 1,00	gut x 0,90
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		2,00	2,10	2,02	2,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m ²]		2,00	2,10	2,02	2,70

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

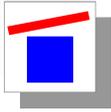
LQ1 – LQ4

Lage: Kirrberg

Quelle: Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis

E1

Die Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand ist in der Anpassung an die Entwicklungsstufe bereits enthal-
ten.



Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ5	LQ6	LQ7	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,80	0,74	0,90	
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,80	0,74	0,90	
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	08.02.2022 x 1,00	27.09.2022 x 1,00	07.02.2023 x 1,00	
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Wald —	Wald x 1,00	Wald x 1,00	Wald x 1,00	
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	2.330 —	2.690 x 1,00	1.770 x 1,00	1.600 x 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe ca. 0,2	keine Angabe ca. 0,4	keine Angabe ca. 0,6	
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	lageüblich —	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	lageüblich 1,00	
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	durchschnittlich —	gut x 0,90	durchschnitt- lich x 1,00	durchschnitt- lich x 1,00	
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/ preis [€/m ²]		1,62	1,49	1,80	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,62	1,49	1,80	

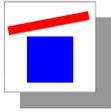
Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ5 – LQ7

Lage: Kirrberg

Quelle: Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis

Hinweis: 2442022



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±40,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,18 €/m² - 2,75 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		13,73 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,96 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		1,96 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	1,96 €/m²
Fläche	×	2.330,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	4.566,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	4.566,80 €
	rd.	4.550,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt **4.550,00 €**.

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.550,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.550,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.550,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.550,00 €
	rd.	4.550,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

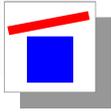
Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

4.550,00 €

geschätzt.



3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

3.3.1 Bodenwertermittlung

Das Teilgrundstück grenzt direkt an das Teilgrundstück „A“. Aus diesem Grund kann der zuvor ermittelte relative Vergleichswert in Höhe von **1,96 €/m²** für die Bodenwertermittlung in Ansatz gebracht werden.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 1,96 €/m ²	
Fläche	× 2.830 m ²	
Bodenwert	= 5.546,80 € rd. 5.550,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt **5.550,00 €**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

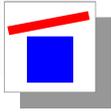
Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.2 Wert des Teilgrundstücks B

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

5.550,00 €

geschätzt.



3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	unbebaut (Wald)	2.330,00 m ²	4.550,00 €
B	unbebaut (Wald)	2.830,00 m ²	5.550,00 €
Summe		5.160,00 m ²	10.100,00 €

Der **Verkehrswert** für das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in 66424 Homburg, Am Roßberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirrberg	1	247
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Kirrberg	1	250

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

10.100 €

in Worten: zehntausendeinhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 07. November 2024

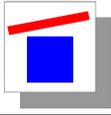
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

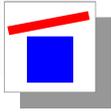
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.08.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos



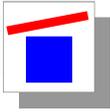
Anlage 3: Fotos



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Osten

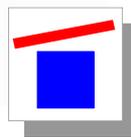


öffentlicher Weg

Von immobilienpost.de
Weitergabe an andere
Dritte ist untersagt

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 07.11.2024

Gutachten-Nr.: 2024-12-C-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
als Wiese genutzte Grundstück,
Am Collinger Berg in 66424 Homburg-Kirrburg

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Kirrburg

Blatt: 2025

Gemarkung: Kirrburg

Flur: 5

Flurstück: 1114

Grundstücksgröße: 1.290 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 21/24**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 20.08.2024 ermittelt mit rd.

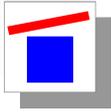
7.800 €.

Objekt: Gartengrundstück, bebaut mit einem Geräteschuppen

Lage: Ortsrand von Kirrburg

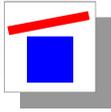
Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
unsere Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Außenanlagen.....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung	9
4.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	9
4.4	Vergleichswertermittlung.....	11
4.5	Verkehrswert.....	12
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	13
5.3	Verwendete fachspezifische Software	13
6	Verzeichnis der Anlagen	13



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

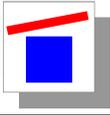
Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück, genutzt als Wiese
Objektadresse:	Am Collinger Berg 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirrberg, Blatt 2025, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Kirrberg, Flur 5, Flurstück 1114, Fläche 1.290 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024 Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte vollständig besichtigt werden. Der Geräteschuppen wurde nicht eingesehen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024• Beschluss vom 01.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.11.2024• Vergleichskaufpreise• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Fotodokumentation



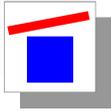
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Grundstücksqualität:

Das Bewertungsgrundstück grenzt an den Ortsrand von Kirrberg. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisstadt Homburg bestehen von Seiten der Stadt keine Bestrebungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Sachverständige geht somit bei der Verkehrswertermittlung von der Entwicklungsstufe "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" gemäß § 3 Abs 1 ImmoWertV aus.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Kirrberg (ca. 2.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 41 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

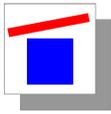
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; die Entfernung zur bebauten Ortslage beträgt ca. 70 m über einen teilweise befestigten Fußweg; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Ärzte in fußläufiger Entfernung; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5,5 km entfernt in Homburg
--	--

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>mittlere Breite</u> ca. 23 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 56 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.290 m ² <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Das Bewertungsgrundstück ist über einen teilweise befestigten Fußweg erschlossen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine vorhanden

Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirrberg, Blatt 2025, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: **Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

Herschvermerke: keine Eintragung vorhanden

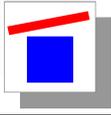
nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

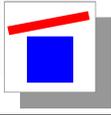
Das Grundstück ist unbebaut und wird als Wiese genutzt. Das Grundstück ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Außenanlagen

Geräteschuppen (ehem. Hühnerstall)

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück in 66424 Homburg, Am Collinger Berg zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirrberg	2025	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirrberg	5	1114	1.290 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

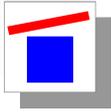
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Dem Sachverständigen liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Aus diesem Grund wird die Verkehrswertermittlung auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens durchgeführt.



4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,00	3,50	7,27	1,70
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,00	3,50	7,27	1,70
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	01.01.2024 x 1,00	17.11.2009 x 1,13	31.05.2011 x 0,91	09.11.2016 x 1,10
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 4,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00
Nutzungsart Anpassungsfaktor	priv. Erholungs- fläche —	LF/LW x 1,00	priv. Nutzgar- ten x 1,00	priv. Nutzgar- ten x 1,00	priv. Erho- lungsfläche x 1,00
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	1.290 —	keine Angabe x 1,00	2.135 x 1,00	550 x 1,00	2940 x 1,00
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	<0,1 —	keine Angabe x 1,00	<0,1 x 1,00	ca. 0,2 x 1,00	ca. 0,3 x 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	E1
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	gut —	lageüblich x 1,05	ungünstig x 1,10	gut x 1,00	gut x 1,00
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	gut —	durchschnitt- lich x 1,05	gut x 1,00	gut x 1,00	gut x 1,00
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		4,41	4,35	6,62	3,74
Gewicht		x 2,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m ²]		8,82	4,35	6,62	3,74

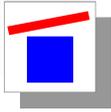
Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1 – LQ4

Lage: 66424 Kirrberg, Homburg, Beeden
Quelle: Gutachterausschuss für den Saarpfalz-Kreis

E1

Die Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand ist in der Anpassung an die Entwicklungsstufe bereits enthal-
ten.



Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5 (A)	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ5	LQ6	LQ7	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	4,29	5,25	1,90	
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		4,29	5,25	1,90	
Stichtag Anpassungsfaktor	20.08.2024 —	23.01.2019 x 1,10	12.05.2021 x 1,00	22.05.2023 x 1,00	
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Besondere Flä- chen der Land- oder Forstwirt- schaft —	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 2,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 1,00	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft x 4,00	
Nutzungsart Anpassungsfaktor	priv. Erholungs- fläche —	priv. Erho- lungsfläche x 1,00	priv. Nutzgar- ten x 1,00	priv. Nutzgar- ten x 1,00	
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	1.290 —	4.660 x 1,00	3.030 x 1,00	788 x 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km) Anpassungsfaktor	<0,1 —	ca. 0,3 x 1,00	<0,1 x 1,00	> 0,4 x 1,00	
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		E1	E1	E1	
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	gut —	gut x 1,00	gut x 1,00	gut x 1,00	
Wegeerschließung Anpassungsfaktor	gut —	gut x 1,00	gut x 1,00	gut x 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		9,44	5,25	7,61	
Gewicht		x 2,00	x 2,00	x 2,00	
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		18,88	10,50	15,22	

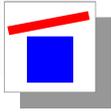
Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ5 – LQ7

Lage: 66424 Beeden, Einöd

E1

Die Anpassung an die Entfernung zum Ortsrand ist in der Anpassung an die Entwicklungsstufe bereits enthal-
ten



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4,34 €/m² - 8,05 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Bei Nichtberücksichtigung dieser „Ausreißer“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		45,51 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	5,69 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		5,69 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	5,69 €/m²
Fläche	×	1.290,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	7.340,10 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	7.340,10 €
	rd.	7.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt **7.300,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

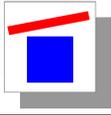
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	7.800,00 €
	rd.	7.800,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Geräteschuppen	500,00 €
Summe	500,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 66424 Homburg, Am Collinger Berg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirrberg	2025	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirrberg	5	1114

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

7.800 €

in Worten: siebentausendachthundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 07. November 2024

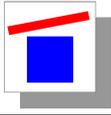
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

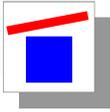
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

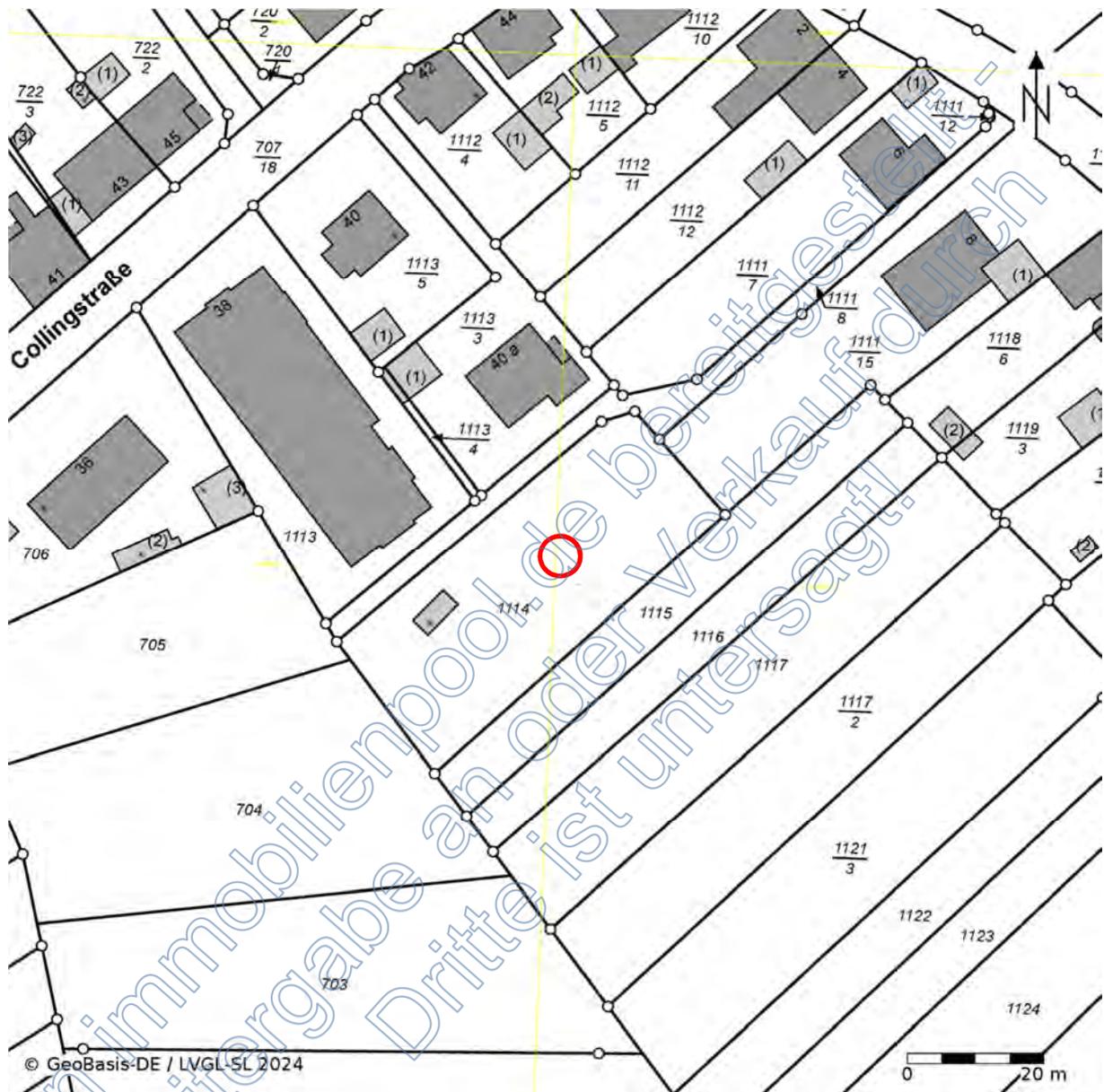
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.08.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

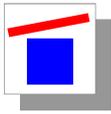
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000



Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



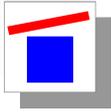
Anlage 3: Fotos



Blick Richtung Nordosten (Am Collinger Berg)



Blick Richtung Südwesten



Geräteschuppen

Von Immobilienpost
Weitergabe an
Dritte ist unter
Verbot