



Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in der

Wolsifferstraße 6 | 66424 Homburg | OT Erbach
Gemarkung Erbach-Reiskirchen | Flur 5 | Flurstück (berichtigt) 1215/25

Auftraggeber/in: Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Aktenzeichen: **2 K 23/23**

Wertermittlungsstichtag: 27.10.2023

Verkehrswert: 200.000.- EUR

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten einschl. Anlagen. Es wurde digital und in 3 Ausfertigungen erstellt, eine davon für den Sachverständigen. Das Gutachten darf ohne Genehmigung der Sachverständigen weder vervielfältigt noch auszugsweise verwendet noch veröffentlicht werden.

Inhaltsverzeichnis

<u>1. ZUSAMMENFASSUNG</u>	3
<u>2. ALLGEMEINE ANGABEN</u>	4
<u>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	6
3.1 LAGE	6
3.2 GESTALT UND FORM	7
3.3 ERSCHLIEßUNG	7
3.4 PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
3.5 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	8
<u>4. GEBAÜDEBESCHREIBUNG - WOHNGEBAUDE</u>	10
4.1 ART DES GEBAÜDES, BAUJAHR UND MODERNISIERUNGEN	10
4.2 AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG	11
4.3 DACH	12
4.4 ZUSTAND	12
4.5 AUßenANLAGEN / NEBENGEBÄUDE	13
<u>5. VERKEHRSWERTERMITTUNG</u>	14
5.1 GRUNDSTÜCKSDATEN	14
5.2 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	14
5.3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
5.4 BODENWERTERMITTUNG	17
5.5 LASTEN UND RECHTE DES EIGENTUMS	19
5.6.1 SACHWERT	26
5.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	27
5.7.1 ERTRAGSWERT	29
<u>6. VERKEHRSWERT</u>	30
<u>7. VERWENDETE UNTERLAGEN</u>	31
7.1 RECHTSGRUNDLAGEN	31
7.2 WERTERMITTLUNGSLITERATUR	32
<u>8. ANLAGENVERZEICHNIS MIT ANLAGEN</u>	33 - 44

1. Zusammenfassung

Art des Bewertungsobjektes:	Ein mit einem freistehenden, eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebautes Grundstück	
Objektadresse:	Wolsifferstraße 6 66424 Homburg OT Erbach	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach-Reiskirchen Blatt: 6299 Lfd. Nr. 3 Gemarkung Erbach-Reiskirchen Flur: 5 Flurstück Nr. 1215/25 (vormals 1215/22) Grundstücksgröße nach Grundbuch 1.112 m ²	
Baujahr:	Nicht bekannt; geschätzt etwa 1920	
Flächenangaben:	Bruttogrundfläche:	ca. 368,73 m ²
	Wohnfläche überschlägig	ca. 165 m ²
Ortsbesichtigung:	27.10.2023	
Wertermittlungsstichtag:	27.10.2023	
Qualitätsstichtag:	27.10.2023	
Auftraggeber/in:		
Eigentümer/in:		
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung betr. Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Besonderheiten:	Fiktive Modernisierungsmaßnahmen werden unterstellt	
Baulicher Zustand:	Baujahresgemäß; Im Objekt sind keine energetische Maßnahmen ersichtlich;	
Wertbeeinflussende Aspekte:	Werterhörend:	---
	Wertmindernd:	Umfassende energetische Maßnahmen erforderlich
Verkehrswert, rd.:	200.000 EUR	

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung betr. Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsobjekt/ Bewertungsumfang:	Zu bewerten ist das bebaute Grundstück in der Wolsifferstraße 6 66424 Homburg-Erbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach-Reiskirchen Blatt: 6299 Lfd. Nr. 3 Gemarkung Erbach-Reiskirchen Flur: 5 Flurstück Nr. 1215/25 (vormals 1215/22) Grundstücksgröße nach Grundbuch 1.112 m ²
Eigentümer:	
Ortsbesichtigung:	27.10.2023
Anwesende:	Dipl.-Ing. Bernd Munschauer Sachverständiger und Herr Orth (Helfer)
Wertermittlungsstichtag:	27.10.2023
Qualitätsstichtag:	27.10.2023
Dokumente, Unterlagen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:	Von der Auftraggeberin wurden übermittelt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbucheintrag
	Von dem Sachverständigen wurden folgende Angaben/Unterlagen eingeholt <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft zum Baulastenverzeichnis• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis• Liegenschaftskataster/Luftbild• Auskunft zum Bauplanungsrecht

Von den Sachverständigen wurden folgende Berechnungen erstellt:

- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnfläche (WF) überschlägig
- Ermittlung des Sanierungskosten (überschlägig)
- Berechnung des Sachwertes/Ertragswertes
- Ermittlung des Verkehrswertes
- Ermittlung des Zeitwertes (überschlägig)

Hinweis: Es liegen teilweise Planunterlagen zum Objekt vor.

Hinweise zum Auftragsgegenstand:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten ist. Es wurden augenscheinliche und stichprobenhafte Feststellungen getroffen, ohne zerstörerische Maßnahmen vorzunehmen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden zum Ortstermin nicht entfernt.

Es wurden keine Prüfungen zu tierischem und pflanzlichem Befall (Hausschwamm, Hausbock), Baugrund, Statik, Schall- und Wärmeschutz, eingebaute umwelt- und/oder gesundheitsschädigende Stoffe (s. Auskunft des LUA), Baustoffe, etc. vorgenommen. Technische Einrichtungen wie z.B. Heizung, Elektroinstallation sowie einzelne Bauteile wie z.B. Fenster, Türen, Rohrleitungssystem wurden auf ihre Funktionsfähigkeit hin nicht geprüft. Für detaillierte Aussagen in den zuvor genannten Themenbereichen sind weitere Sachverständige hinzuzuziehen.

Sonstige Hinweise: Der linksseitige Gebäudeteil (ehemals Scheune) wird gesondert bewertet und als „werthaltiges einzelnes Bauteil“ mit seinem Zeitwert in der Sachwertberechnung berücksichtigt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

Stadt und Einwohnerzahl gesamt:	Homburg/Saar	ca. 43.200 Einw.
Stadtteil:	Erbach	ca. 12.500 Einw.
Kreis:	Saarpfalz-Kreis	ca. 141.000 Einw.
Bundesland:	Saarland	ca. 982.500 Einw.
Ortslage:	Ortszentrum von Erbach	
Verkehrslage:	sehr gute Verkehrslage; BAB A6 – Saarbrücken – Mannheim; BAB A8 – Pirmasens – Saarlouis und B 40 bzw. B 423 in mittelbarer Entfernung	
Nahe gelegene Zentren:	Homburg; Zweibrücken; Blieskastel; St. Ingbert; Saarbrücken.	
Entfernungen im Ort:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Nähe Kindertagesstätten und Grundschulen in mittelbarer Entfernung Weiterführende Schulen im Hauptort Homburg; Zweibrücken und Blieskastel	
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle in direkter Umgebung Hauptbahnhof Homburg in ca. 2 km Entfernung Flughafen Saarbrücken in ca. 22 km Entfernung	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Wohnlage ausreichend	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Wohnbebauung; Gewerbe und Handel, Mischnutzung	
Immissionen:	Verkehrslärm aus der nahen Berliner Straße; wg. der Kreuzung Dürerstraße und dem Discounter möglich	

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront/Rückseite: ca. 32 m/ ca. 23 m

Mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße:

Größe:	1.112 m ²
Gesamt:	1.112 m ²

Topografie: von der Straße her leicht ansteigend

Grundstücksform: Leicht trapezförmig

Anmerkungen: Grenzpunkte in der Örtlichkeit nicht erkennbar

3.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße | Ortsstraße

Straßenausbau: Voll ausgebaut, asphaltiert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Das Bewertungsobjekt selbst ist freistehend; die linksseitige Zufahrt zum Nachbargebäude Fl. St. 1215/19 (Haus Nr. 8) ist zugunsten dieser Nachbarbebauung mit zwei Geh- und Fahrrechten belastet; rechtsseitig ist ca. 10 m von der Straße entfernt ein Schuppen (ehemals Garage?), ca. 4,0 x 9,5 m Grundfläche vorhanden

Baugrund/Grundwasser: (soweit augenscheinlich bekannt)
Es sind keine Besonderheiten bekannt, es wird daher von tragfähigem Untergrund ausgegangen

Anmerkungen:
Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen sind für das Flurstück 1215/25 (vormals 1215/22) zwei Grunddienstbarkeiten - Geh- und Fahrrechte - eingetragen

Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden allgemein nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von den Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Gemäß Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Homburg sind keine Baulisten eingetragen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenumlegungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen.

Altlasten: Gemäß Auskunft des LUA wird das Bewertungsobjekt nicht als Altlast- oder altlastverdächtige Fläche geführt.

Bauplanungsrecht / Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bauplanungsrecht / Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es gilt § 34 BauGB – Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung sowie die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude wurden nicht im Detail geprüft.

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

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 (4) ImmoWertV, Baureifes Land)

Abgabenzustand:

abgabenfrei

Hinweise:

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

Vor einer vermögensrechtlichen Disposition wird die schriftliche Einholung empfohlen.

Anmerkung: Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsicht der Kreisstadt Homburg ist eine Zweitbebauung nicht genehmigungsfähig. (s. Seite 44)

4. Gebäudebeschreibung - Wohngebäude

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse zur Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus den ggf. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile sind den vorliegenden Unterlagen entnommen, beruhen auf Hinweisen zum Ortstermin bzw. auf Annahmen zur üblichen Ausführung im Baujahr.

4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierungen

Art des Gebäudes: unterkellertes, eingeschoßiges freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Nutzungen:
Wohnen

Baujahr: Nicht bekannt, vermutlich um 1920

Modernisierung: Nicht bekannt, außer Modernisierung des Badezimmers nach 2000; Heizung älterer Bauart;
(Modernisierungsmaßnahmen außer Bad => 25 Jahre).

Weitere Gebäude: Linksseitig in „Verlängerung“ (ca. 6,5 m) des Wohnhauses ist eine ehemalige Scheune; z.Zt. als Garage und Abstellraum genutzt. First- und Trauhöhe wie Wohngebäude, jedoch zusätzlich rückseitige Erweiterung mit Pultdach, ca. 4,3 x 5,4 m Grundfläche

Rechtsseitig zu Haus 4 (Fl.Nr.1166/14) Schuppen (Garage?), massiv, ca. 4 m x 9,5 m Grundfläche, näheres nicht bekannt

Mieter: Keine,
zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Anwesen von der Miteigentümerin bewohnt

4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massiv, Mauerwerk

Fundamente: Streifenfundamente

Kellerwände: Massiv, Mauerwerk

Umfassungswände: Massiv, Mauerwerk

Die Miteigentümerin hat zu diesem Beschrieb keine näheren Angaben zum inneren und zum äußeren Zustand erlaubt und auch jeglichen Fotoaufnahmen innen und außen nicht zugestimmt.

Geschossdecken: -----

Fußböden: -----

Innenansichten: -----

Deckenflächen: -----

Fenster: -----

Türen: Haustür
Innen:
Kellertür:

Elektroinstallation: -----

Sanitärinstallation: -----

Heizung: -----

Warmwasserversorgung: -----I

Außenverkleidung: -----

Sockel: -----

Besondere Einrich-
tungen/Bauteile: -----

4.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, First parallel zur Straße
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachrinnen aus:	Zink (Kunststoff), hängend
Besondere Einbauten:	Schneefanggitter straßenseitig
Schornsteine:	Mauerwerk, verlinkert bzw. verkleidet

4.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Treppenhaus mittig
Belichtung / Besonnung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt ist technisch und wirtschaftlich überaltert; Renovierungszyklen wurden übergangen. Wärmedämmungen usw. fehlen gesamt
Bauschäden / Baumängel:	Zum Wertermittlungsstichtag wurden folgende Bauschäden/Baumängel eingesehen: - Keine Wärmedämmungen/energetische Maßnahmen im und um das gesamte Gebäude
Wirtschaftliche Wertminderung:	Das Gebäude ist technisch überaltert, energetische Komplett-sanierung erforderlich. Renovierungszyklen wurden übergangen.
Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis nach § 13 EnEV vor s. oben

4.5 Außenanlagen / Nebengebäude

Nebengebäude: **s. Pkt. 4.1**

Außenanlage: Ehemals umfangreiche Außenanlage: z. Zt. keine Instandhaltung usw.

Einfriedung: In versch. Ausführungen

Zuwegung rechtsseitig möglich; linksseitig vorhanden, hier sind zwei Geh- und Fahrrechte eingetragen

Hinweis: -----

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Grundstücksdaten

Grundbuch von Erbach-Reiskirchen | Blatt: 6299 |

Lfd. Nr. 3 | Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Flur: 5 | Flurstück Nr. 1215/25 (vormals 1215/22)

Grundstücksgröße nach Grundbuch 1.112 m²

Gesamtgröße: 1.112 m²

Zum Wertermittlungsstichtag: 27.10.2023

Zum Qualitätsstichtag: 27.10.2023

5.2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und ggf., sofern in der ImmoWertV nicht erfasst, den Wertermittlungsrichtlinien (u.a. SW-RL) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt für „Jedermann“ erzielbar erscheint.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die einzelnen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Es sind das Vergleichswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 1 §§ 24 bis 26 ImmoWertV, das Ertragswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 2 §§ 27 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 3 §§ 35 bis 39 ImmoWertV oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung, Zustand). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Nach § 26 ImmowertV ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Dieses Verfahren wird vorrangig bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder als Renditeobjekte gehandelt werden. Dies trifft bei vermieteten Mehrfamilienwohnhäusern, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Die Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren aus den am Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmowertV). Zusätzlich ist nach § 33 ImmowertV der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszins auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn das Wertermittlungsobjekt nicht der Erzielung von Erträgen dient, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Fall.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale (Substanzwert). Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmowertV). Zusätzlich ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In allen Verfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmowertV zu berücksichtigen, die je nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- Besonderen Ertragsverhältnissen (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, wie Abweichungen von der marktüblichen Miete, Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken)
- Baumängeln und Bauschäden, auch Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des vorliegenden Wertermittlungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Zusätzlich wird zur Plausibilisierung des Sachwertes eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Bewertungsfall aus. Es liegen keine ausreichend geeigneten Vergleichswerte vor.

Nach § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei dieser Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Derzeit sind die von den Gutachterausschüssen aus den Verkaufspreisen abgeleiteten Marktdaten auf Grundlage der ImmoWertV 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (z. B. WertR, SW-, EW-, VW-Richtlinien) herausgegeben worden. Modellkonformität mit der ImmoWertV 2021 ist damit derzeit noch nicht gegeben. Insoweit finden die mit der ImmoWertV 2021 neu eingeführten Datenableitungen (z. B. Regionalfaktor) noch keine Anwendung.

5.4 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach §§ 24 – 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenwert ist so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde beim zuständigen Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises eingeholt. Er beträgt zum Stichtag 01.01.2022 = 125 EUR/m² zuzüglich aufgrund des Zeitraumes zum Stichtag eine sachverständige Anpassung in Höhe von 3 %. Weiterhin könnte wg. einer Größen-Anpassung vom Richtwertgrundstück zum Bewertungsgrundstück die Umrechnungs-Koeffizienten des „Obersten Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz“ verwendet werden, da im Saar-Pfalzkreis keine derartigen Werte vorliegen. Hier wäre eine Anpassung von 0,959 vorzunehmen.

Weiterhin wird die ca. 84 m² große Fläche vor dem Anwesen sachverständlich als Bürgersteigfläche mit etwa 30.- €/m² bewertet, so dass als Grundstückfläche 1.028 m² verbleiben.

Der Bodenrichtwert (EUR/m²) gültig zum:

beträgt in: Wolsifferstraße 6; 66424 HOM.-Erbach

01.01.2022

125,00 EUR/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bauweise	= <u>Doppelhaushälfte dh</u>
Art der baulichen Nutzung	= <u>Wohngebiet allgemein</u>
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= <u>frei</u>
Grundstücksgröße in m ²	= <u>700,00</u>
Anzahl der Vollgeschosse	= <u>II</u>
Grundstückstiefe in m	= <u>keine Angabe</u>

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

Bauweise	= <u>Doppelhaus wg. baugleicher "Scheune"</u>
Art der baulichen Nutzung	= <u>Wohnen</u>
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= <u>frei</u>
Grundstücksgröße in m ² ohne Bürgersteig	= <u>1.028,00</u>
Anzahl der Vollgeschosse	= <u>I</u>
Grundstückstiefe in m	= <u>i.M. ca. 40</u>

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabenfreien Zustand

Werteneinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltende Abgaben abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,00 EUR/m ² 125,00 EUR/m ²
---	---	--

abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	125,00 EUR/m²
--	---	---------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2022	Bewertungsgrundstück 27.10.2023	x	Anpassungsfaktor 1,030
----------	-----------------------------------	------------------------------------	---	----------------------------------

Zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	128,75 EUR/m²
--	---	---------------------------------

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittel	mittel	x	1,00
lageangepasster, abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			=	128,75 EUR/m ²

Fläche	700,00	1.028,00	x	0,96
--------	--------	----------	---	-------------

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
-------------------	----------------	----------------	---	------

Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet allgemein	Wohnen	x	1,00
---------------------------	----------------------	--------	---	------

Vollgeschosse	II	I	x	1,00
---------------	----	---	---	------

Bauweise	Doppelhaushälfte dh. Einfamilienhaus wg. baugleicher "Sc	x	1,00	
----------	--	---	------	--

Grundstückstiefe	keine Angabe	ca. 40	x	1,00
------------------	--------------	--------	---	------

angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	123,47 EUR/m²
---	---	---------------------------------

Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben

-	=	0,00 EUR/m ²
---	---	-------------------------

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	123,47 EUR/m²
--	---	---------------------------------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Bauland: abgabenfreier relativer Bodenwert	=	123,47 EUR/m ²
--	---	---------------------------

Grundstücksfläche	x	1.028,00 m ²
-------------------	---	-------------------------

abgabenfreier Bodenwert	=	126.928,45 EUR
--------------------------------	---	-----------------------

Ackerland: abgabenfreier relativer Bodenwert	=	30,00 Euro
--	---	------------

Grundstücksfläche	x	84,00
-------------------	---	-------

		2.520,00
--	--	----------

abgabenfreier Bodenwert	=	129.448,45 EUR
--------------------------------	---	-----------------------

5.5 Lasten und Rechte des Eigentums

Nach § 46 ImmoWertV können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen und Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.

Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:

- Grundstücksgleiche Rechte
- Weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulisten

- Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

Der Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks kann nach § 47 ImmoWertV aus Vergleichspreisen, durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten, durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

In Abt. II des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen, Blatt 6299, lfd. Nr. 3; Flur 5 und aktualisiert Flurstück 1215/25 bestehen für dieses Flurstück zwei Einträge:

- Lfd. Nr. 1:- Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 1215 1/5; gem. Bewilligung vom 4. September 1922; eingetragen am 15 September 1922 und umgeschrieben am 23.Januar 1981.

- Lfd. Nr. 2: - Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 1215 1/6, 1215 1/7; gem. Bewilligung vom 27. August 1925; eingetragen am 03. Oktober 1925 und umgeschrieben am 23.Januar 1981.

Hinweis: Die v. g. Grundstücks-Flurbezeichnungen wurden Katastermäßig zwischenzeitlich fortgeführt und sind daher nicht aktuell.

Die Grundstücksfläche, die vom Geh- und Fahrrecht betroffen ist, beträgt ca. 70 m²; eine hälfte Einschränkung wird gem. Wertermittlungsliteratur vorgenommen.

Wertminderung dieser Grunddienstbarkeit:

$$\begin{array}{lcl} \text{Bodenwert} & = & 123,50 \text{ €/m}^2 \\ \text{Wert des Wegerechts: } 70 \text{ m}^2 \times 123,50 \text{ €/m}^2 \times 50 \% & = & 4.322,50 \text{ €} \end{array}$$

Der Wert dieser Rechte wird bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücks-Merkmalen“ berücksichtigt.

5.6. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem nach § 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten Bodenwert und den nach § 36 und 37 ImmoWertV vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Im Weiteren wird der vorläufige Sachwert mit einem nach § 21 Abs. 3 ermittelten Sachwertfaktoren über Zu- und Abschläge marktangepasst.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird nach § 36 ImmoWertV im Sachwertverfahren auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt und mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjektes nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde gelegt.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK) ist den in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ entnommen worden. In den Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die Baunebenkosten berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch Marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen kann entsprechend dem § 36 ImmoWertV über durchschnittliche Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wertermittlungsobjekt:

Nutzungsgruppe: Einfamilienwohnhaus

Anbauweise: Doppelhaushälfte (wg. baugleicher ehemaligen Scheune)

Gebäudetyp: Typ 2.01 - KG, EG, ausgebautes DG

Korrekturfaktoren: 1,0

Baupreisindex: 1,773; Stand III Quartal 2023

Regionalfaktor: Aufgrund fehlender Marktdaten und zur Modellkonformität wird der Regionalfaktor mit 1,0 berücksichtigt.

Die Außenlage wird gem. Sachwertrichtlinie mit pauschal 5 % der Herstellungskosten abzüglich Wertminderung wegen Alters berücksichtigt.

Im Objekt wurden in den vergangenen Jahrzehnten keine oder nur geringe Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Objekt ist technisch und wirtschaftlich überaltert, jedoch ist es nicht als Liquidationsobjekt zu bewerten.

Es ist davon auszugehen, dass kaufzeitpunktnah umfangreiche und überwiegende Modernisierungsmaßnahmen stattfinden werden, die zu einer Erhöhung der Ausstattung und der Gesamtlebensdauer führen. Die Modernisierungskosten werden nachvollziehbar am Markt zu einer Reduktion des Kaufpreises führen.

Zur Modellkonformität und die vorhandenen, am Markt abgeleiteten Parameter für die Verkehrswertermittlung anwenden zu können, wird eine fiktive Modernisierungsmaßnahme angesetzt.

Berechnung der Normalherstellungskosten zum Wohnhaus nach NHK 2010 nach fiktiver Sanierung

NHK Kostenkennwerte Typ: 2.01	615	685	785	945	1.180	100%	Anteil an NHK Typ
NHK Kostenkennwerte Typ:							Anteil an NHK Typ
NHK Kostenkennwerte Typ:							Anteil an NHK Typ

Korrekturfaktor: 1,00	615	685	785	945	1.180	100%	Anteil an NHK Typ
Korrekturfaktor: 1,00							Anteil an NHK Typ
Korrekturfaktor: 1,00							Anteil an NHK Typ

Objekt	Standardstufe					Wägungsanteil	2,01 EUR/m ²	0 EUR/m ²	0 EUR/m ²
	1	2	3	4	5				
Außenwände			0,25	0,75		23	208	0	0
Dach				1		15	142	0	0
Fenster/Außentüren				1		11	104	0	0
Innenwände/Türen			1			11	86	0	0
Deckenkonstruktion/Treppen			1			11	86	0	0
Fußböden				1		5	47	0	0
Sanitäreinrichtungen				1		9	85	0	0
Heizung				0,75	0,25	9	90	0	0
sonstige techn. Ausstattung				1		6	57	0	0
							906	0	0

100%	906		906 EUR/m ² BGF
0%		0	0 EUR/m ² BGF
0%		0	0 EUR/m ² BGF
			906 EUR/m ² BGF
BGF-Korrektur n. Sprengnetter		0,925	
Baupreisindizierung:		1,773	
Regionalfaktor:		1,000	
		1,486	EUR/m ² BGF

Objekt	Standardstufe					Jahre
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre
	0	0	2,5	6,5	0	
	0	0	28	72	0	
	0	0	19	54	0	74 Jahre

ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR

Nach § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Modell.

ALTER, GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTNUTZUNGSDAUER

Nach § 4 ImmoWertV ist das Alter der baulichen Anlage die Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen. Diese Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden ist im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen. Durch Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ist die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln. Berücksichtigung finden Modernisierungsmaßnahmen, die kurz vor dem Stichtag oder zum Stichtag durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob der Punkteansatz eventuell zu reduzieren ist. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäß sind, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Das Objekt wurde geschätzt um 1920 errichtet. Unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie und dem Ausstattungsstand des Objektes nach fiktiver Renovierung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren errechnet.

Das zum Wertermittlungsstichtag 103 Jahre alte Gebäude besitzt eine rechnerische Restnutzungsdauer von minus 29 Jahren.

Die fiktiv angesetzte Modernisierungsmaßnahme führt zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer. Die rechnerische Restnutzungsdauer wird daher durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ersetzt.

Die Restnutzungsdauer wird sachverständlich auf 42 Jahre geschätzt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach fiktiver Sanierung

Modernisierungselemente	Soll	Maßnahmen	Ist
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4		3,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	2		2
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2
Wärmedämmung der Außenwände	4		3
Modernisierung von Bädern	2		2
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2		2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0,5
	20		17

Hinweis: Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

17

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach Formel (nach fiktiver Sanierung)

Hinweis: Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Formel:

$a \times \frac{100 \times Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$	Berechnung relatives Alter	$\frac{Alter \times 100}{GND}$	140
---	----------------------------	--------------------------------	-----

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*	
0 bis 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60	22
2 bis 5 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40	25
6 bis 10 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20	32
11 bis 17 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15	42
18 bis 20 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10	53

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach Tabellen (nach fiktiver Sanierung)

Gesamtnutzungsdauer:	74	Jahre	Baujahr:	1920
			fiktives Baujahr:	1991
Gebäudealter:	103	Jahre	Wertermittlungsjahr:	2023
rechnerische Restnutzungsdauer:	-29	Jahre		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42	Jahre		
gewählter Ansatz der Restnutzungsdauer:	42	Jahre		

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Grundstücksmerkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach § 8 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird grundsätzlich empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung aufstellen zu lassen.

Im vorliegenden Fall wurden zum Wertermittlungstichtag Bauschäden und sonstige wirtschaftliche Wertminderungen festgestellt:

- Keine Wärmedämmung im und um das gesamte Gebäude
- Das Gebäude ist technisch überaltet, eine energetische Komplettsanierung ist erforderlich; Renovierungszyklen wurden übergangen.

Wie bereits zuvor beschrieben, ist das Wohngebäude wirtschaftlich und technisch überaltet. Eine Modernisierungsmaßnahme, um einen der Zeit und technischen Fortschritt entsprechende Ausstattung und marktfähig zu sein, wird fiktiv angesetzt. Die Modernisierungskosten werden dabei pauschalisiert anhand von Kostenkennwerten und den entsprechenden Modernisierungspunkten geschätzt.

Entsprechend der Fachliteratur (Sprengnetter) werden für die zu modernisierenden etwa 165 m² Wohnflächen baupreisinduziert ca. 315.000 EUR geschätzt. Schönheitsreparaturen sind dabei ebenfalls mithilfe von baupreisinduzierten Kostenkennwerten abzuziehen, da diese über den Marktanspannungsfaktor bereits abgegolten sind und insofern eine Doppelberücksichtigung stattfindet. Schönheitsreparaturen in Höhe von ca. 16.500 EUR werden abgezogen. Im Weiteren wurde anhand von Marktdaten nachgewiesen, dass am Markt die Modernisierungskosten nicht zu 100% abzugsfähig sind. Insofern wird entsprechend der Fachliteratur in Abhängigkeit der Bodenrichtwertzone eine Marktanspannung der Modernierungskosten von 0,90 vorgenommen.

Marktangepasst werden baupreisinduzierte Modernisierungskosten in Höhe von ca. 270.000 EUR in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels einem empirisch aus Kaufpreisen abgeleitetem Sachwertfaktor.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen und wird durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Einfamilienwohnhausgrundstücke erfahren eine andere Bewertung als Geschäftsgrundstücke, in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau ist der Sachwertfaktor höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit einem entsprechend niedrigem Bodenwertniveau.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlich angebauter ehemaliger Scheune, jetzt als Garage und Abstellraum genutzt.

Allgemein wird der Marktanpassungsfaktor von drei wesentlichen Merkmalen beeinflusst. Ein Objekt mit einem geringen Sachwert erzielt relativ zu seinem Sachwert einen höheren Verkaufswert als ein Gebäude mit hohem Sachwert. Weiterhin bestimmt insbesondere die Lage des Objekts den Verkaufswert – hier ist zu beobachten, dass Wohnhäuser in guter Lage (mit dementsprechendem hohem Bodenrichtwert) höhere Verkaufspreise erzielen als Objekte in schlechteren Lagen oder im ländlichen Raum. Die Kaufpreise in sehr guten Wohnlagen erzielen derzeit Kaufpreise, die oberhalb des Sachwertes liegen. Das dritte Merkmal ist das Alter des Bewertungsobjektes. Am Markt ist zu beobachten, dass je jünger ein Gebäude ist, desto geringer ist der Marktanpassungabschlag.

Im aktuellen Landesmarktbericht des Saarlandes 2022 sowie in den in der Region vorhandenen Marktberichten (Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz, Grundstücksmarktbericht Saarlouis) sind für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden.

Auf Grund der Zinswende und der hohen Inflation, die sich seit den kriegerischen Ereignissen und in Folge der Corona-Pandemie eingestellt haben, ist der Immobilienmarkt aktuell in der Stagnation; Baugenehmigungen für den Wohnungsbau sind stark zurückgegangen. So ist ein Rückgang der Baugenehmigungen im Saarland im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich Vorjahreszeitraum von ca. 45 % festgestellt worden. Gleichzeitig zeigt sich im gebauten Immobilienmarkt eine Kaufpreisrückhaltung aufgrund gestiegener Zinsen; dies führt zu sinkenden Immobilienpreisen. Im 2. Quartal 2023 sind die Kaufpreise weiterhin im Vergleich zum Vorjahresquartal durchschnittlich um ca. 10 % zurückgegangen.

Marktdatenauswertungen zeigen zudem, dass die Entwicklungen der Immobilienpreise seit etwa der Energiekrise auch an den energetischen Zustand der Immobilie gekoppelt ist. So wurden bei einer Auswertung von Interhyp festgestellt, dass seit Anfang 2022 die Immobilienpreise bei Häusern der Energieklasse A+/A im Median um ca. 9 % zurückgegangen sind; bei Immobilien mit der niedrigsten Energieklasse G und H wurden hingegen Rückgänge von ca. 24,6 % festgestellt.

In Abhängigkeit mit dem Bodenrichtwert von ca. 123,5 EUR/m², einem vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) von ca. 474.500 EUR, dem Alter des Objektes sowie der derzeitigen Marktsituation, in der die Hochpreisphase überschritten erscheint, wird sachverständig ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 angesetzt.

5.6.1 Sachwert

Bauteil	BGF/BRI	Anzahl	BGF/BRI	Kosten	Gesamtkosten
Wohnhaus	368,73 m ²	1	368,73 m ²	1.486 EUR / m ²	547.814,10 EUR
					0,00 EUR
					0,00 EUR
					0,00 EUR
					547.814,10 EUR
Normalherstellungskosten der baulichen Anlage					547.814,10 EUR
Wertminderung wegen Alters (linear)			vom Herstellungswert	43,16 %	-236.425,03 EUR
Gesamtnutzungsdauer	74 Jahre		Restnutzungsdauer	42 Jahre	
Wert von nicht erfassten, werthaltigen einzelnen Bauteilen (Zeitwert)					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
ehemalige Scheune/Garage			15.000,00 EUR		
Treppen, Kleine Anbauten ...			3.000,00 EUR		18.000,00 EUR
Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen (Zeitwert)					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
			0,00 EUR		
			0,00 EUR		
			0,00 EUR		0,00 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					329.389,07 EUR
ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände					
Wert der Außenanlagen					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
5 % der Herstellungskosten			27.390,71 EUR		
Herstellungswert, inkl. Baunebenkosten			27.390,71 EUR		
Gesamtnutzungsdauer	74 Jahre				
Restnutzungsdauer	42 Jahre		43,16 %		
Wertminderung vom Herstellungswert			-11.821,25 EUR		15.569,46 EUR
Wert der sonstigen Anlage					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
			0,00 EUR		0,00 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen					15.569,46 EUR
Bodenwert des bebauten Grundstückes					129.448,45 EUR
Vorläufiger Sachwert					474.406,97 EUR
Bodenwert + Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten					
Marktanpassungsfaktor					1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert					474.406,97 EUR
ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale					
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
Modernisierungsmaßnahmen			-270.000,00 EUR		
			EUR		
			EUR		
			EUR		
			0,00 EUR		-270.000,00
Wirtschaftliche Wertminderungen					
Bezeichnung			Anzusetzender Wert		
			0,00 EUR		
			0,00 EUR		
Wohnungsrecht (entgeldlich)			0,00 EUR		
Wohnungsrecht (unentgeldlich)			0,00 EUR		
Geh-/Fahrrrecht Plan 1215 1/5 1/6 und 1/7			-4.322,50 EUR		
			0,00 EUR		
Sonstiges:			0,00 EUR		-4.322,50 EUR
Sachwert					200.084,47 EUR

5.7 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem kapitalisiertem Reinertragsanteil der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Nach § 31 ImmoWertV ergibt sich der jährliche Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten, sofern sie marktüblich erzielbar sind, zugrunde zu legen.

Zur Plausibilisierung des Mietpreises wurde der qualifizierte Mietpreisspiegel des Saarpfalz-Kreises, Fortschreibung 2020 hinzugezogen. Ein monatlicher Kaltmietzins für das fiktiv modernisierte Wohngebäude mit Garage, Abstellräumen und Gartenflächen von ca. 1.267 EUR (Wohnlage B) wird als angemessen und nachhaltig in der Verkehrswertermittlung angesetzt. Die Modernisierungsmaßnahmen sind in dem Mietpreis von ca. 7,50 EUR/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Hinweis: Die Wohnfläche wurde überschlägig gemäß den NHK-Umrechnungsfaktoren bzw. aus den Bauplänen, soweit vorhanden, ermittelt und ist nur für diese Plausibilisierungsrechnung zu verwenden. Die Berechnung darf nicht als Grundlage eines Mietvertrages etc. verwendet werden.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig aufgewendet werden müssen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Bei Wohnungen/Wohnhäusern können die Verwaltungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung bis zu 280,00 EUR je Wohnung/Haus betragen. Die Instandhaltungskosten werden mit ca. 11,00 EUR/m² Wohnfläche zuzüglich einer Instandhaltungspauschale für das Nebengebäude angesetzt. Als Mietausfallwagnis werden nach II. BV sachverständig 2% in Ansatz gebracht.

ALTER, GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTNUTZUNGSDAUER

Nach § 4 ImmoWertV ist das Alter der baulichen Anlage die Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen. Diese Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden ist im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen. Durch Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ist die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln. Berücksichtigung finden Modernisierungsmaßnahmen, die kurz vor dem Stichtag oder zum Stichtag durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob der Punkteansatz eventuell zu reduzieren ist. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäß sind, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Vgl. Sachwert

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Nach § 21 ImmoWertV dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise Berücksichtigung finden. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der nach § 21 Abs. ermittelte Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung hin zu überprüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 werden Liegenschaftszinssätze für Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäuser in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Nutzung und des Bodenrichtwertes wird sachverständlich ein Liegenschaftszins von 1,4 % gewählt.

SONSTIGE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Grundstücksmerkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach § 8 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird grundsätzlich empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung aufstellen zu lassen.

Vgl. Sachwert

5.7.1 Ertragswert

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresrohertrag
Wohnfläche	165,00 m ²	7,50 EUR / m ²	14.850,00 EUR
			EUR
			EUR

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	Miete je Stellplatz	EUR	0,00 EUR
Anzahl der Garagen	Miete je Garage	EUR	360,00 EUR

Sonstige Erträge

keine	EUR	
		jährlicher Rohertrag

15.210,00 EUR

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	1,80%	273,78 EUR
Betriebskosten (in EUR, in tatsächlicher Höhe)	0,00 EUR	0,00 EUR
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrags)	12,00%	1.825,20 EUR
Mietausfallwagnis (in % vom Rohertrag)	2,00%	304,20 EUR
jährliche Bewirtschaftungskosten		2.403,18 EUR
jährlicher Reinertrag		12.806,82 EUR

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	1,40%	
Bodenwert	129.448,45 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		1.812,28 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		10.994,54 EUR

Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz	1,40%	
Restnutzungsdauer	42,00	Jahre
Vervielfältiger		31,592
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		347.343,70 EUR
Bodenwert		129.448,45 EUR
vorläufiger Ertragswert		476.792,14 EUR
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		476.792,14 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wirtschaftliche Wertminderung	0,00 EUR
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	-270.000,00 EUR
Wohnrecht (entgeldlich)	0,00 EUR
Wohnrecht (unentgeldlich)	0,00 EUR
Überbaurente	0,00 EUR
Überfahrechte	-4.322,50 EUR
Ertragswert des Grundstücks	202.469,64 EUR

6. Verkehrswert

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

Der Sachwert des bebauten Grundstücks in der Wolsifferstraße 6, 66424 Homburg-Erbach wurde mit: 200.084,47 EUR ermittelt.

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks in der Wolsifferstraße 6, 66424 Homburg-Erbach wurde mit 202.469,64 EUR ermittelt.

Bei dem hier ermittelten Verkehrswert handelt es sich i. S. d. § 194 BauGB um den „wahrscheinlichsten, unabhängigen“ Marktpreis mit tendenziell vorsichtigen Ansätzen und nicht um einen üblicherweise mit Abschlägen zu versehenden „Angebotspreis“.

Der ermittelte Sachwert wird sachverständlich als Verkehrswert angesetzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück

Wolsifferstraße 6; 66424 Homburg-Erbach

Gemarkung: Erbach-Reiskirchen

Flur: 5

Flurstück: 1215/25

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 mit:

200.000 EUR

in Worten: - zweihunderttausend EURO –

geschätzt.

Homburg, 22.12.2023

Archiv-Nr. 16-23

DIPL.-ING. BERND MUNSCHAUER

7. Verwendete Unterlagen

7.1 Rechtsgrundlagen

In den zum Bewertungsstichtag jeweils gültigen Fassungen.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I, S. 42, 2909, 2003 I S. 738)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2805)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie), in der Bekanntmachung vom 05.12.2012

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie), in der Bekanntmachung vom 12. November 2015

VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts, in der Bekanntmachung vom 20. März 2014

Sofern von ImmoWertV und VW-/EW- und SW-Richtlinien nicht ersetzt:

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 - Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006

Die Richtlinien treten an die Stelle der Richtlinien vom 19. Juli 2002. Sie erhalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechen an Grundstücken.

NHK 2000:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) vom 01.12.2001

7.2 Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber Wolfgang Fachmedien 2022, Marktwertermittlung nach Immo Wert V.; Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, 9. Auflage Köln
- [2] Kleiber, Wolfgang (Bundesanzeiger Verlag) (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Köln
- [3] Sprengnetter (Hrsg) (2022): Immobilienbewertung. Marktdaten und Praxishilfen (Band 1 – 4), aktuelle lose Blattsammlung, Neuenahr-Ahrweiler
- [4] Sprengnetter (Hrsg) (2022): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar (Band 5 bis 16), aktuelle lose Blattsammlung, Neuenahr-Ahrweiler
- [5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2021): Landesgrundstücksmarktbericht Reinland-Pfalz 2021
- [6] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2019): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019
- [7] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2020): Grundstücksmarktbericht Saarland 2020, Saarlouis
- [8] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2018): Grundstücksmarktbericht Saarland 2018, Saarlouis
- [9] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2021): Der Grundstücksmarktbericht 2021, Saarlouis
- [10] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2020): Der Grundstücksmarktbericht 2020, Saarlouis
- [11] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2016): Der Grundstücksmarktbericht 2016, Saarlouis
- [12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2020): Qualifizierter Mietpreisspiegel des Saarpfalz-Kreises, Fortschreibung 2020, Homburg
- [13] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2019): Qualifizierter Mietpreisspiegel des Saarpfalz-Kreises 2018, Homburg
- [14] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2016): Grundstücksmarktbericht für den Saarpfalz-Kreis 2016, Homburg

8. Anlagenverzeichnis

Anlage A - Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	Seite 34
Anlage B - Bodenrichtwertauskunft	Seite 35
Anlage C - Auskunft aus dem Altlastenkataster	Seite 36

Nur zur internen Verwendung

Anlage D - Luftbild	Seite 37
Anlage E - Liegenschaftskarte	Seite 38
Anlage F - Bestandsänderung des Flurstücks	Seite 39
Anlage G - Bauzeichnung aus 1969	Seite 40
Anlage H - Bestandsverzeichnis Grundbuch	Seite 41
Anlage I - Eigentümerangaben Grundbuch	Seite 42
Anlage J - Grunddienstbarkeit Grundbuch	Seite 43
Anlage K - Auskunft zur Zweitbebauung	Seite 44

Anlage A: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Ebene	Länge m	Breite m	zusätzliche Fläche m ²	zusätzliche Flächenabzüge m ²	Faktor	Bruttogrundfläche m ²
Bereich A - Wohnhaus						
Wohnhaus KG+EG+DG	11,70	10,25			3,0	359,78
EG Anbau BAD	1,75	2,60			1,0	4,55
EG Anbau Ankleide	1,70	2,60			1,0	4,40
Wohnhaus gesamt Typ 2.01						368,73
Bereich A - Wohnhaus						
Bruttogrundfläche gesamt Wohnhaus						368,73

Zur Gutachtenerstellung liegen teilweise Planunterlagen vor, Abweichungen von Plänen zum Bestand sind vorhanden. Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte auf Grundlage vorhandener Plänen bzw. der Katasterunterlagen, ist nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung erstellt und nur für diese Zwecke zu nutzen. Geringe Abweichungen sind möglich, jedoch nicht wertrelevant.

Anlage G: Bauzeichnung aus 1969

