



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!**

JS

Diplom-Ingenieur **Joachim Schmitt**
Beratender Ingenieur BIW
Tannenstraße 4 66129 Saarbrücken

Bausachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
JS.Proyektmanagement@gmx.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung § 74 a ZVG.

Bewertungsobjekt:

**Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten 2-geschossigen
1-2 Fam.-Wohnhäusern, KG, EG, OG, DG, Baujahr 1960**

Schleppdachgaube im vorderen und hinteren Dachgeschossbereich

Nebengebäude im Außenbereich:

Lagerstätte/Werkstatt/Garage, Baujahr 1960

Zweck der Wertschätzung:

Zwangsversteigerung

Aktenzeichen:

2 K 38/23

Anschrift des Grundstücks:

Hasenäckerstr. 47, 66424 Homburg/Erbach

Auftraggeber:

Amtsgericht Homburg

Verkehrswert (Marktwert):

173 000 Euro

Wertermittlungsstichtag:

06-03-2024

(Grundlage: Außen- und Innenbesichtigung)



Strassenansicht



Rückansicht

Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66 129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

Techn. Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines

2.0 Wertrelevante Merkmale

- 2.1 Lage
- 2.2 Rechtliche Gegebenheiten
- 2.3 Bauliche Anlagen
- 2.4 Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

- 3.1 Grundstücksdaten
- 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
- 3.3 Bodenwertermittlung
- 3.4 Sachwertermittlung
- 3.5 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung
- 3.6 Alterswertminderung
- 3.7 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- 3.8 Marktanpassung und Sachwert
- 3.9 Ertragswertermittlung
- 3.10 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung
- 3.11 Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen
- 3.12 Ertragswertberechnung
- 3.13 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

4.0 Verkehrswert

5.0 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

- 5.1 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur
- 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

6.0 Verzeichnis der Anlagen

Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:

Grundstück bebaut mit einem seitlich angebauten 2-geschossigen W o h n h a u s
Baujahr 1960, KG, EG, OG, DG, Nebengebäude

Aufteilung
der Gebäudewohn- u. – Nutzflächennutzung

KG: Kellerräume
EG: Schlaf- Wohnzimmer, Küche, Bad,
Flur, Diele, Kammer, Balkon
OG: wie vor
DG: Wohnen, Schlafen, Bad

Bewertungsrelevante Stichtage

Datum des Auftrags/Eingang vom
Ortstermin
Wertermittlungsstichtag

05.01.2024/18.01.2024
06.03.2024
06.03.2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Baujahr des Wohnhausgebäudes
Nebengebäude
Wohnlich nutzbare Fläche
Brutto-Grundfläche
Restnutzungsdauer
Grundstücksgröße

1960
1960
rd. 203 m²
rd. 403+36 m²
29 Jahre
553 m²

Ergebnis der Sachwertermittlung

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	558 274 Euro
Alterswertminderung	335 000 Euro
Sachwert der baulichen Anlagen	223 274 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen	13 500 Euro
Bodenwert	47 000 Euro
vorläufiger Sachwert	283 774 Euro
Sachwertfaktor	<u>0.875</u>
Baukostenregionalfaktor	<u>1.00</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	248 500 Euro
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Sachwert/Vergleichswert	75 500 Euro
	173 000 Euro

Ergebnis der Plausibilitätskontrolle

Ertragswert

175 000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) insgesamt:

173 000 Euro

1.0**Allgemeines**

Mitarbeit an diesem Gutachten	ohne Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in 66424 Homburg Hasenäckerstr. 47 gelegenes Grundstück, das mit einem einseitig angebauten 2-geschossigen Wohnhaus bebaut ist. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut.
Grundbuchrechtliche Angaben	Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen: Grundbuch von: Homburg Blatt: 10809 Flur: 25 Lfd. Nr.: 1 Flurstück Nr.: 6176 Größe: 553 m ²
Eigentümer	Eigentümer sind dem Amtsgericht bekannt
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigungen fanden am 06.03.2024 statt. Anwesend waren: Antragstellerin i d S z Z d A e Gemeinschaft der unterzeichnende Sachverständige selbst

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06.03.2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Auszug aus der Flurkarte

Auszug aus dem Grundbuch

Bodenrichtwert, (Marktfaktoren) über GeoPortal Saarland

Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

Von der Stadtverwaltung der UBA der Stadt Homburg konnten lediglich Grundrisszeichnungen, Schnitt und Ansichten in Kopie aus 1960 zur Verfügung gestellt werden.

Ansonsten lagen dem SV keine verwertbaren Unterlagen vor.

Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zur sonstigen bauplanungsrechtlichen Situation und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation konnten von der zuständigen Behörde, Stadtverwaltung UBA, Stadt Homburg nicht bereitgestellt werden.

Immobilienverband Deutschland IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland, Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021, Marktanalysen für Wohnimmobilien 2020 v d LBS, Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis von 2021 ergänzend eigene und von der Fachliteratur abgeleitete Marktdaten.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Landesbauordnung LBO, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.0

Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet

Saarpfalz - Kreis

Stadt Homburg, rd. 42 000 Einwohner, Fläche 82,61 km²

Homburg (im örtlichen Dialekt Humborch^{[3][4]}) ist die Kreisstadt des Saarpfalz-Kreises im Saarland. Die Universitätsstadt ist mit 41.612 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2021) die drittgrößte Stadt des Saarlandes.

Das im Osten des Saarlandes gelegene Homburg grenzt an die Ausläufer des Pfälzerwaldes. Die westlichen Stadtteile Beeden, Schwarzenbach, Wörschweiler, Schwarzenacker, Einöd und Ingweiler liegen im bzw. am Tal der Blies.

Die Stadt grenzt an die Städte Bexbach und Blieskastel sowie an die Gemeinde Kirkel (alle im Saarland) sowie an die kreisfreie Stadt Zweibrücken, die Stadt Waldmohr (im Landkreis Kusel), die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau (im Landkreis Kaiserslautern) und an die Gemeinden des Landkreises Südwestpfalz, Bechhofen und Käshofen (alle in Rheinland-Pfalz).

Die Stadt Homburg besteht aus der Innenstadt von Homburg und neun Stadtteilen. Nach dem Alphabet sind das Beeden, Bruchhof-Sanddorf, Einöd, Erbach, Jägersburg, Kirberg, Reiskirchen, Schwarzenbach und Wörschweiler.

Erbach ist der größte Stadtteil der Kreisstadt **Homburg** im Saarland. Er liegt nördlich des Hauptbahnhofes von Homburg und wird im Wesentlichen durch die Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken vom Homburger Stadtgebiet getrennt. Unmittelbar nördlich des Ortes verläuft die A 6.

Neben dem Hauptort Erbach gehören die Ortsteile Lappentascher Hof und Johannishof zu Erbach. Erbach hat 12.360 Einwohner

Am 1. April 1936 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Erbach-Reiskirchen in die Kreisstadt Homburg eingegliedert.

Verkehrsanbindung

Ein gut ausgebauter [Schienenregionalverkehr](#) (SPNV) verbindet Homburg mit [Kaiserslautern](#) ([Pfälzische Ludwigsbahn](#)), [Saarbrücken](#) (ebenfalls Pfälzische Ludwigsbahn) und [Trier](#) ([Saarstrecke](#)) sowie [Neunkirchen](#) und [Illingen](#) (Pfälzische Ludwigsbahn/[Fischbachtalbahn](#)/[Primstalbahn](#)). Die [S-Bahn RheinNeckar](#) verbindet Homburg mit den Oberzentren Kaiserslautern, [Ludwigshafen am Rhein](#), [Mannheim](#), [Heidelberg](#) und [Karlsruhe](#).^[27] Neben dem Tarif des [SaarVV](#) gilt in Homburg der „Übergangstarif Westpfalz/östliches Saarland“. Der Tarif des angrenzenden [Verkehrsverbundes Rhein-Neckar](#) gilt nur zur Durchfahrt.

Homburg ist durch die [Bundesautobahnen 6](#) ([Saarbrücken](#) – [Waldhaus](#)) und [8](#) ([Perl](#) ([Mosel](#)) – [Bad Reichenhall](#)) sowie die [Bundesstraße 423](#) (von der deutsch-französischen Grenze bei [Mandelbachtal](#) – [Altenglan](#)) an das überregionale Straßennetz angebunden. In Homburg verlaufen 17 Landesstraßen im Stadtgebiet, darunter 6 in [1. Ordnung](#) und 11 in [2. Ordnung](#). Der [Hauptbahnhof Homburg \(Saar\)](#) war bis 2007 Systemhalt für [ICE](#)-Züge nach [Frankfurt am Main](#), [Dresden](#) und Norddeutschland sowie [EC/IC](#)-Züge nach [Paris](#), Frankfurt am Main, [Stuttgart](#) und [Salzburg](#). Mit Einführung des durchgehenden ICE-Verkehrs Frankfurt-Paris verlor Homburg alle ICE-Halte.

Entfernungen

Nächster Flughafen Nähe Homburg: [Flughafen Saarbrücken](#) ist 19 Kilometer entfernt, [Flughafen Frankfurt-Hahn](#) (70km) und [Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden](#) (81km).

In der Stadt Homburg leben ca. 42 000 Einwohner auf einer Fläche von rund 82 km². Bahn-, und Busverbindungen/Haltestellen/Bahnhof sind zügig und problemlos zu erreichen und vielfältig zu nutzen, ebenso wie Flugverbindungen in der naheliegenden Hauptstadt des Saarlandes, Saarbrücken-Ensheim.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser vorhanden.

Verkehrsimmisionen

Bei der Hasenäckerstr. handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit mäßigem, durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Weitere beeinträchtigte Immissionen waren nicht festzustellen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine überdurchschnittlichen Geräuschenentwicklungen durch entsprechenden PKW/LKW- Verkehr o. ä. wahrgenommen. Ansonsten sind in keinen weiteren Belastungen im Bereich des Bewertungsobjekts fest zu stellen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum und Umland gedeckt werden. Die Region verfügt über attraktive Rad-und Wanderwege in unmittelbarer Nähe.

Erwähnenswert:

Homburg ist Standort vieler Unternehmen von überregionalem und internationalem Ruf, z. B. Reifenindustrie, Kfz-Zulieferer, Metallfertigung, Bierbrauerei. Die Stadt bietet bei nur 42.000 Einwohnern 32.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. In der Arbeitsplatzdichte liegt Homburg bundesweit auf Platz 11.

Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum sind soweit erkennbar keine Parkmöglichkeiten vorhanden.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Die Objektlage ist im Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis erfasst. Vorrangig werden diese Angaben und eigene Erkenntnisse/Ergebnisse verwendet. Aus sachverständiger Sicht wird die Wohnlage als "mittel" eingestuft. (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Lagebeurteilung	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: mittlere Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung, keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmisionen, gute Verkehrsanbindung und rel. gute Infrastruktur
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt	Insbesondere im Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor.
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	
Miete / Mietvertrag	Das Versteigerungsobjekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt. Es wird weiter für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Miete gezahlt wird.
Nachbarrechte	Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können, z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht. Derartige Rechte existieren nach jetzigem Kenntnisstand nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.
Eintragungen in Abt. II	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09-01-2024 vor. Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs Homburg nachfolgend aufgeführte wertbeeinflussende Eintragung: IfdNr. 4 Zwangsversteigerung z Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; gem. Ersuchen v. 13-11-2023 AZ: 2 K 38/23, Amtsgericht Homburg, eingetragen am 30-11-2023
Baulisten	Laut schriftlicher Auskunft der UBA der Kreisstadt Homburg vom 01-02-2024 ist für das zu bewertende Grundstück Flur 25, Flurstück 6176 keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten finden zusätzlich zu dieser Wertermittlung Berücksichtigung.

Baurecht	Festsetzungen im Bebauungsplan Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutl. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist von folgenden wesentlichen Festsetzungen auszugehen: MI, Zahl der Vollgeschosse II, Höchstgrenze, Bauweise (o) Grundflächenzahl (GRZ): 0.6, Geschoßflächenzahl (GFZ): 1.2
Baugenehmigungen	Dem SV liegen nachfolgend beschriebene Dokumente: Bauschein 1960/1962, Baubeginnsanzeige, Baugenehmigung, Baufertigstellung 1962/1963 in Kopie vor.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen bzw. Bestandsschutz genießen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine wesentlichen Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Abgabenrechtliche Situation

Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück ist nicht zu zahlen, weil die Straße eine vorhandene bzw. hergestellte Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist. Ein Kanalbeitrag und ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NW sind nicht mehr zu zahlen. Straßenbaubeträge können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Es ist davon auszugehen, dass evtl. sonstige Beiträge und Abgaben zum Stichtag anstehen.

Es wird daher empfohlen, bei der zuständigen Behörde, der Stadt HOM, Auskünfte einzuholen.

Das Grundstück liegt augenscheinlich nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches nach §§ 136, 165 BauGB.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich (telefonisch) eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von allen jeweils zuständigen Stellen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt

Miete/Mietvertrag	nicht vorhanden
Eintragungen in Abt. II	IfdNr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet
Baulisten	nicht vorhanden
Baurecht	Bodenwert
Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
Abgabenrechtliche Situation	nicht bekannt

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr	1960 WH + Nebengebäude																				
Bauweise der baulichen Anlagen	<p>einseitig angebautes W o h n h a u s 2-geschossige Massivbauweise, KG, EG, OG, DG Fundamente: Stampf- bzw. Kiesbeton/Mauerwerk Decken: Trägerdecken Geschosstreppen: massiv, Beton- und Holzkonstruktion, Handlauf Dach: Satteldach aus Holz mit Ziegelseindeckung, Eterniteindeckung (Nebengebäude) Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Zink Fassaden: Putz, Anstrich Sockel: Waschbeton Gauben/DG: Asbestzementplattenverkleidung Heizung: ohne Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer Fabr. „ Wasserinstallation: über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Abwasserinstallation: über Kanalanschluss Überdachte Gebäudeeingangstür in Kunststoff-Rahmenkonstruktion, ohne Mehrfachverriegelung, satinierte Glasfüllung, zwei feststehende Seitenteile <u>Sonstiges:</u> Überdachter Durchgang zum hinteren Grundstücksbereich, Toranlage Überdachte Balkonplatte auf EG-Ebene und auf OG-Ebene (Rückseite Gebäude) Vorgartenmauer, Mauer mit Metallgeländer und Eingangspforte (marode) Nebengebäude, massiv, Holzkonstruktion, Eterniteindeckung, Metalltor→ einfache Ausführung</p>																				
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	<p>Ver- und Entsorgungsleitungen befestigte Flächen vor dem Gebäude Gehweg: Asphalt Vorgarten: Rasenflächen Einfriedung: Bürgersteig, Nachbargebäude, Maschendrahtzaun, Holzpalisaden Vordere Objektabgrenzung durch Bürgersteig Gartenareal, Rasen, Baumbestand, Bepflanzungen, Einfriedung mit Zäunen Gartenhaus, Geräteschuppen</p>																				
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	<table border="0"> <tr> <td>Fußböden:</td><td>PVC, Fliesen, Teppich, Laminat</td></tr> <tr> <td>Wände:</td><td>Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzpaneelverkleidung</td></tr> <tr> <td>Decken:</td><td>Putz, Raufaser, Anstrich, Styroporverkleidung</td></tr> <tr> <td>Fenster:</td><td>Holz-, Kunststofffenster Kunststoffrollläden, Klappläden</td></tr> <tr> <td>Türen:</td><td>Holzrahmen mit Holztürblättern</td></tr> <tr> <td>Elektr. Installationen:</td><td>marode</td></tr> <tr> <td>San. Installationen:</td><td>wie vor</td></tr> <tr> <td>Bad EG</td><td>Waschbecken, Wanne, Dusche, WC</td></tr> <tr> <td>Bad OG</td><td>wie vor</td></tr> <tr> <td>Bad DG</td><td>Waschbecken, Wanne, WC</td></tr> </table>	Fußböden:	PVC, Fliesen, Teppich, Laminat	Wände:	Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzpaneelverkleidung	Decken:	Putz, Raufaser, Anstrich, Styroporverkleidung	Fenster:	Holz-, Kunststofffenster Kunststoffrollläden, Klappläden	Türen:	Holzrahmen mit Holztürblättern	Elektr. Installationen:	marode	San. Installationen:	wie vor	Bad EG	Waschbecken, Wanne, Dusche, WC	Bad OG	wie vor	Bad DG	Waschbecken, Wanne, WC
Fußböden:	PVC, Fliesen, Teppich, Laminat																				
Wände:	Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzpaneelverkleidung																				
Decken:	Putz, Raufaser, Anstrich, Styroporverkleidung																				
Fenster:	Holz-, Kunststofffenster Kunststoffrollläden, Klappläden																				
Türen:	Holzrahmen mit Holztürblättern																				
Elektr. Installationen:	marode																				
San. Installationen:	wie vor																				
Bad EG	Waschbecken, Wanne, Dusche, WC																				
Bad OG	wie vor																				
Bad DG	Waschbecken, Wanne, WC																				

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Gesamtzustand/Vorh. Bautenzustand

Allgemeine Hinweise:

Baumängel, die auf unsachgemäße Ausführung oder durch ungenügende Instandhaltung des Baukörpers vorhanden sind, können im Gutachten nur aufgeführt werden, wenn sie erkennbar sind, oder wenn durch Mitbeteiligte darauf hingewiesen wird. Die Angaben auf nicht sichtbare Bauteile beruhen auf mir vorliegende Unterlagen, Hinweisen oder entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf gesundheitsschädliche Baumaterialien, Asbesthaltigkeit bei in Frage kommenden Baustoffen, sowie pflanzliche oder tierische Schädlinge, mit Ausnahme des echten Hausschwamms, wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen technischen Einrichtungen wird unterstellt.

Das Wohnhaus und das Nebengebäude wurden 1960 errichtet, sind demnach ca. 64 Jahre alt=IST-Zustand.

Die baulichen Anlagen und insbes. Außenlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten, instandsetzungs- und sanierungswürdigen Unterhaltungszustand.

Nach Inaugenscheinnahme bleibt festzuhalten, dass in der Vergangenheit keine Modernisierungen/ Instandsetzungen durchgeführt worden sind.

Allgemeinbeurteilung, Gesamteindruck

Nach Inaugenscheinnahme, (ohne differenzierte Bestandsaufnahme), des zu bewertenden Objekts ist zum Stichtag festzustellen, dass schwerwiegende, gravierende Bauschäden/-mängel, die die Bausubstanz betreffen, nicht festzustellen waren.

Reparatur- und Unterhaltungsstau

Es besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau und Sanierungs-/Renovierungsbedarf

Schall-/Wärmeschutz, Brandschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt worden sind.

Bauschäden/Baumängel

Im Wesentlichen sind die Schäden auf ungenügende Instandhaltung zurückzuführen.

Selbstverständlich sind die Schäden auch im Gesamtlebensalter des Bewertungsobjekts zu sehen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Wärmedämmmaßnahmen im Hinblick auf energetische Sanierung (GEG 2023) durchzuführen sind.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden.

Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen:

Neugestaltung der Fassade, Gerüst, WDVS	8 500 Euro
Dämmung DG + WD Dachdecke + KG-Decke	5 500 Euro
Sanieren/Instandsetzen Kaminaufbauten, Dachaufbauten (Gauben)	5 000 Euro
Nebengebäude, Kernsanierung	8 000 Euro
Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturarbeiten:	
Bodenbeläge, Tapezier- u. Malerarbeiten, Trockenbau, Überarbeiten der Innentüren etc.	6 500 Euro
Ursachenforschung u. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden von KG-DG	2 000 Euro
Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden durch Injektionen etc.	7 000 Euro
Fenster (DG), Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung, Dachfenster, Balkoneindeckung	9 500 Euro
Baderneuerungen, Badinstallationen u. Sanitärobjekte	7 000 Euro
Elektroinstallation komplett überarbeiten und erneuern	6 500 Euro
Heizungsanlage incl. aller Nebenleistungen, Heizkörper etc.	8 500 Euro
Fehlender Energieausweis/Wertnachteil	1 500 Euro

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige Angaben über Baumängel und Bauschäden in dieser Wertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. unfertige Bauzustände, zusätzliche Dämmung, vorh. Rissebildungen im Mauerwerk o. ä., Wasserschäden in Verbindung mit Schimmelpilzbildung etc.

Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hieron geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus.

Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammt. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es handelt sich übliche Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerten aus der Fachliteratur.

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. zusätzliche Dämmung der Fassade, Dachraum etc.

Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.

Hieron geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Wertminderung

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

So sind die bestehenden Sanitärbereiche zwar nutzbar, entsprechen nicht mehr den heutigen modernen Ansprüchen. Auch im Hinblick auf die Fassade wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben.

Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Für die Wertermittlung erachte ich daher eine Wertminderung von 75 500 Euro für angemessen.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Wertsteigernde Umstände sind nicht festzustellen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.4 Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten

Nach vorsichtiger Einschätzung ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Von daher wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Strasse aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) löst mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2002-2020) und das EEGärmeG (2009-2020) ab.

Zusammen mit dem GEG werden zukünftig die novellierte DIN V 18599:2018 die Regeln beim energieeffizienten Bauen bestimmen. Die Anforderungen an Gebäude wurden bei dem Zusammenschluss nicht verschärft. Das Anforderungsniveau wird mit dem GEG derzeit nicht erhöht und viele Berechnungsgrundlagen werden übernommen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die am 01. Mai 2014 neu in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.

ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 66424 Homburg, Hasenäckerstr. 47 zum Stichtag 06-03-2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Homburg</i>	Blatt <i>10809</i>	Ifd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Homburg</i>	Flur <i>25</i>	Flurstück <i>6176</i>
Grundstücksgröße	<i>553 m²</i>	

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung (NHK 2010)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht-baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird üblicherweise eine **Ertragswertermittlung** gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 unterstützend und als Kontrollfunktion durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem **Vergleichswertverfahren** gem. §§ 15 ImmoWertV 2010 einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 16 ImmoWertV 2010 soll der Verkehrswert durch Preisvergleiche ermittelt werden. Es sind Kaufpreise geeigneter Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen vergleich zulassen.

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor; daher kann eine direkte Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Die Wertermittlung dient in erster Linie als Grundlage für die Festsetzung nach § 74 a und § 85 a des ZVG.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren §§ 15 und §§ 16 ImmoWertV 2010 zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte, §§ 196 BauGB, sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend m. d. Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. §§ 15 Abs. 1 Satz 3 u. 4 ist entsprechend anzuwenden.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert, §§ 10, 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 Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.3

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke **85 Euro/m²** zum Bewertungsstichtag **01-01-2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MI
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche m ²	./.
Grundstückstiefe m	./.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Qualitätsstichtag	06-03-2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MI
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche/Wohnbau-/Umgriffsfläche m ²	553
Grundstückstiefe m	40

Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 06-03-2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I) Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	85 €/m²*
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	85 €/m²

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2022	06-03-2024	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW	am Qualitätsstichtag	=	85 €/m ²
Fläche (m ²)	./.	x	1,00
Tiefe (m)	./.	x	1,00
Fläche (m ²)		x	1,00
Tiefe (m)		x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	MI	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	II	x	1,00
Bauweise	o	x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	s.obenst.Faktoren
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.		=	0 Euro/m ²
Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	s.obenst.Faktoren

IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's

Relativer b/a-freier Bodenwert	=	85 Euro/m²
Wohnbaufläche/Umgriffsfläche	x	553 m ²
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche	=	47 005 Euro

Σ Summe b/a-freier Bodenwert rd. **47 000 Euro**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Bei Wohngeschoßen 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 Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen ausgegangen:
Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1.00, SSW = 1.10, NNO = 0.90
(S = Süd, W = West, O = Ost, N = Nord)

* über GeoPortal Saarland
Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

3.4 Sachwertermittlung

3.5 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV 2010 gesetzlich geregelt.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x** Marktangpassung durch Sachwertfaktor (§ 14, Absatz 2, Nr. 1 ImmoWertV 2010)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 2.2 ImmoWertV)
- = Sachwert

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Letztendlich werden auch noch Plausibilitätskontrollen über den Ertragswert durchgeführt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010) für das Wohnhaus

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

Außenwände, Dach
Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen
Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden
Sanitäreinrichtungen, Heizung
Sonstige technische Ausstattung

III. 2. SW-RL

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.13	665	740	850	1.025
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1.035	2.13	625	695	800	965
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1.105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	685	650	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1.035	1.250
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	786	870	1.000	1.205
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.38	735	820	940	1.135
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

STANDARDMERKMAL	STANDARDSTUFE				
	1	2	3	4	5
Aussenwände			1		
Dach			1		
Fenster und Aussentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonst. techn. Ausstattung			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.11					
Euro/m ²	615	685	785	945	1180
s. Tabelle 3 III.2.SW-RL*					

STANDARDMERKMAL	Wägungsanteil %	Anteil am Kostenkennwert Euro/m²	Anteil an der Standardstufe
Aussenwände	23	180	0.69
Dach	15	118	0.45
Fenster und Aussentüren	11	86	0.33
Innenwände und -türen	11	86	0.33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	86	0.33
Fußböden	5	39	0.15
Sanitäreinrichtungen	9	71	0.27
Heizung	9	71	0.27
Sonst. techn. Ausstattung	6	47	0.18
Ergebnis (gewogene Summe)	100	785	3.00

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung des Gebäudetyps.

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor.

Die Gebäudeart bedarf generell keiner Kostenkorrektur.

Es muss zudem berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

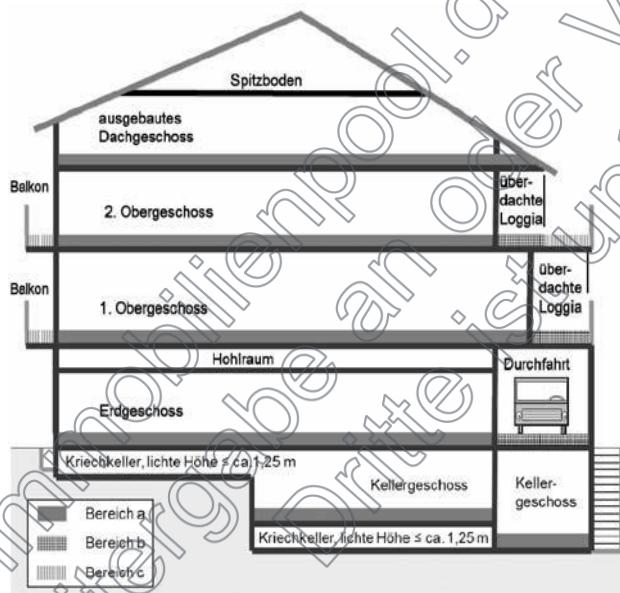
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

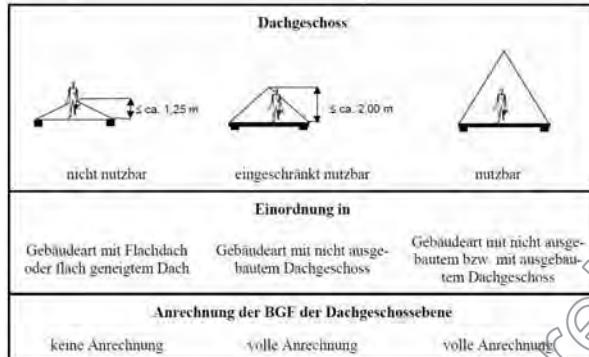
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschoßes insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Dremphelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

Geschoss		Bruttogrundfläche
KG	rd.	101 m²
EG	rd.	101 m²
OG	rd.	101 m²
DG	rd.	100 m²
NG	rd.	36 m²
Summe		439 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in DG ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (DIN 277-2:2005-02) (Lagerung, Abstellplatz) möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und Zugänglichkeit voraus.

(s. Literatur KLEIBER Ergänzende Richtlinien III.2.SW-RL, 4.1.1.5 (2)

Für eingeschränkt nutzbare Flächen ist die volle Anrechnung vorzunehmen, allerdings ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoß anzusetzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoß.
nutzbar, volle Anrechnung der BGF.

Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung IV. Quartal 2023

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am
Wertermittlungsstichtag (**2015 = 100**)

161,30 →

Faktor: 1.6130

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert	785 Euro/m ²
✗ Baupreisseigerung	1.6130
= korrigierter Kostenkennwert	rd. 1266 Euro/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundflächen ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1266 Euro/m ²
✗ Brutto-Grundfläche	439 m ²
= Herstellungskosten des Gebäudes	555 774 Euro

Normalherstellungskosten für Garagen

Für die Garage werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

14. Garagen ¹		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen ²	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	665	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

Hierin bedeuten die Standardstufen:

- 3: Fertiggaragen
- 4: Garagen in Massivbauweise
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

entfällt

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung II. Quartal 2022

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am
Wertermittlungsstichtag (**2015 = 100**)

161,30 →

Faktor: 1.6130

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

- Ausgangswert
- x** Baupreissteigerung
- = korrigierter Kostenkennwert

Herstellungskosten der Garage

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

- Endgültiger Kostenkennwert
- x** Brutto-Grundfläche
- = Herstellungskosten der Garage

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen (z. B. Kelleraufgang o. ä.):

Balkon, Treppenauf- u.- abgänge

PSCH 2 500 Euro

Es handelt sich übliche Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerten aus der Fachliteratur und die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive der Baunebenkosten) ergeben sich somit wie folgt:

- | | |
|---|--------------|
| Herstellung des Wohngebäudes | 555 774 Euro |
| + Herstellungskosten Garage | |
| + Bauteile die nicht in der NHK erfasst sind | 2 500 Euro |
| = Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 558 274 Euro |

3.6 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Aus § 23 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:



Da die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität erforderlich, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung im vorliegenden Fall zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von **3.00**. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus zu rd. 70 Jahren. Diese wird auf der Grundlage der Sachwert-Richtlinie auch für Garagen für angemessen erachtet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Besonderheit im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1960 erbaut wurde.

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden."

"Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln.

III. Ergänzende Richtlinien

Anlage 4

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

²⁶ Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

Im Rahmen der Dokumentation des Zustands der baulichen Anlagen wurde bereits darauf verwiesen, dass jeder Marktteilnehmer seine individuellen Vorstellungen im Hinblick auf Modernisierungen haben wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird. Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie wie folgt.

III. 2. SW-RL**2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren****Modernisierungsgrad**

Gebäude-alter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren**Modernisierungsgrad**

Gebäude-alter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 64 Jahre altes Gebäude.

Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich demnach zu rd. 29 Jahren.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

Alterswertminderung in %:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 28 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 60 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 335 000 Euro.

3.7 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden.
 Ver- und Entsorgungsleitungen
 befestigte Flächen vor dem Gebäude
 Gehweg: Verbundsteinbelag (Bürgersteig)

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	558 274 Euro
- Alterswertminderung	335 000 Euro
= Sachwert der baulichen Anlagen	223 274 Euro
× Erfahrungssatz	<u>0.06</u>
= Sachwert baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	13 500 Euro

3.8 Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	223 274 Euro
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	13 500 Euro
+ Bodenwert	47 000 Euro
= vorläufiger Sachwert	283 774 Euro

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Aufgrund d. allgem. wirtschaftl. Situation ist eine Vermarktung aktuell als äußerst schwierig anzusehen. Es muss von Restriktionen ausgegangen werden.

Von daher musste der vom Gutachterausschuss vorgeschlagene Sachwertfaktor sachverständlich angepasst werden.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	284 000 Euro
×	
Sachwertfaktor angelehnt an den Grundstücksmarktbericht 2021 GA Saarpfalz-Kreis (interpoliert)	<u>0.875</u>
Baukostenregionalfaktor	<u>1.00</u>
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. 248 500 Euro

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von 75 500 Euro zu berücksichtigen. Es wird seitens des Unterzeichners nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten um eine grob überschlägige Schätzung handelt und Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Ermittlung des Sachwerts

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert letztendlich wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	263 000 Euro
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	75 500 Euro
= Summe	173 000 Euro
S A C H W E R T des Grundstücks	173 000 Euro

3.9 Ertragswertermittlung

3.10 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 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 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2010 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch die Kapitalisierung (Barwertfaktoren) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes, §§ 14 Absatz 3, und der Restnutzungsdauer, §§ 6 Absatz 6 Satz 1, ermittelt.

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

3.11 Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

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. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanjahungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom Immobilienverband Deutschland **IVD** veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, sowie Ansätze und Empfehlungen aus der neuesten Fachliteratur (**KLEIBER 10. Auflage 2010**) werden ebenfalls berücksichtigt.

Ertragswert § 17 ImmoWertV

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschl. Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts, (vgl. § 17 Abs. 1,2,3 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. (vgl. § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV)

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 abweichenden Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

(vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 durch Einrechnung in den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Satz 3)

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.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Unter dem Begriff der Berücksichtigung b. o. Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete.

Berechnung der Brutto-Grundflächen, Nutz- und Wohnflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen und Wohnflächen des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage vorliegender Bau- und Katasterunterlagen durchgeführt.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277,WoFIV).

Grundsätzlich sind die von mir aufgestellten Berechnungen nur in Verbindung und als Grundlage für die Wertermittlung des Objekts ausschließlich verwendbar.

3.12 Ertragswertberechnung (PLAUSIBILITÄT)
gewählt: zweigesiges EWV (Standartverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		monatlich	jährlich	Euro
WOHNOBJEKT	Nutz- bzw. Wohnflächen m ² ca. 203 m ²	Euro/m ²	Euro	12 180
LAGERSTÄTTE/GARAGE/WERKSTATT	1 E	5,00	1015	780
SUMME Σ ROHERTRAG		65	65	12 450
				12 960
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Bewirtschaftungskosten				
Anteil des Vermieters für				
Verwaltungskosten	2%			
Instandhaltungskosten				
Wohnhaus	22 %			
Außenanlagen	1 %			
Mietausfallwagnis	2 %	Σ 27 %		
Jährlicher Reinertrag				3 500
			=	9 460
Reinertragsanteil des Bodens				
1.55 % von 47 000 Euro (P-zinssatz x Bodenwert d. Umgriffsfläche)				750
Ertrag der baulichen Anlagen				8 710
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV				
bei p = 1.55 % Liegenschaftszinssatz				
bei n = rd. 29 Jahren Restnutzungsdauer		x		23.38
Ertragswert der baulichen Anlagen		=		203 650
Bodenwert d. Gesamtgrundstücks		+		47 000
Vorläufiger Ertragswert		=		250 650
abzüglich wertbeeinflussende Umstände		./.		75 500
ERTRAGSWERT		rd.		175 000 Euro

***Grundlage : Mietspiegel 2020 für den Saar-Pfalz-Kreis**

Kriterien: Wohnlage: D
Standard: III
Punktzahl: 9
Baujahr: 1951 – 1975
Wohnfläche: bis 155 m²
lt. Tabelle: 4,61 – 6,08 €/m² → Ergebnis: 5,34 €/m² KM

Aufgrund zusätzlicher Recherchen wird aus sachverständiger Sicht ein Mietansatz von 5,00 Euro/m² KM als nachhaltig erzielbar empfohlen.

3.13 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 d. BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Rein-erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie Gebäudeausstattungsstandart. Sie ist deshalb wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und den NHK 2010 entnommen.

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Die Basis für die Ermittlung ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel: IVD Preisspiegel für Immobilien im Saarland als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Merkmale, die bei der Ermittlung nach §§ 17 bis 20 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Nutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.0 Verkehrswert

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 4 Abs.2) zu bemessen.“ → § 8 Abs.1 ImmoWertV

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Diese Verfahren haben für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich. Das Ergebnis wurde über das allgemeine Ertragswertverfahren plausibilisiert.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte Ertragswert bestätigt den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis.

Der **Sachwert** wurde zum Qualitätsstichtag mit rd. **173 000 Euro** festgestellt.

Eine **Plausibilitätsnachbetrachtung** des Objekts über das **Ertragsverfahren** wurde ebenfalls erarbeitet.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **175 000 Euro**.

Somit wird der **Verkehrswert** unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag **06-03-2024**

66424 Homburg/Erbach, Hasenäckerstr. 47

auf

173 000 Euro

in Worten: **einhundertdreisiebigtausend** Euro geschätzt.

SCHLUSSFORMEL

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Saarbrücken, den 12-03-2024



**Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur BIW**

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v 14-06-2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23-06-2021

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WerR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

Das Gebäudeenergiegesetz (**GEG 2023**) löst mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2002-2020) und das EEGärmeG (2009-2020) ab.

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24-03-1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20-05-1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24-08-2004 (BGBl. I S. 2198)

5.2 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur

Sprengnetter Hans-Otto Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Sprengnetter Hans-Otto WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 8.0
Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag Köln 2002

Simon, WertR Wertermittlungsrichtlinien 4. Auflage 2006

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien WertR 06 und **ImmoWertV 2010** 10. Auflage 2010

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien 2012, 11. Auflage

Kleiber Wolfgang, ImmoWertV 2021, 13. Auflage 2021

Gerardy, Möckel, Toff Praxis der Grundstücksbewertung

Ross, Brachmann, Holzner Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Mannek Wilfried, Wertermittlung von Immobilien, 4. aktualisierte Auflage aus 2006

Sommer, Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, in GuG 5/95
Luchterhandverlag Neuwied, 1995

Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlichte Liegenschaftszinssätze

Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021 IVD Preise für Immobilien im Saarland

IVD Deutschland 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

6.0 Verzeichnis der Anlagen

Anlage I	Bauzahnberechnung
Anlage II	Bauzeichnungen M 1: 100
Anlage III	Fotodokumentation

Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechte

- 6.1** Sie basieren auf den bautechnischen Unterlagen, Baubeschreibungen und Beobachtungen vor Ort
- Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben
 - Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten
 - Untersuchungen wurden augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführt
 - Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr
 - Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt
 - Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
 - Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind nicht berücksichtigt worden.
 - Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- 6.2** Der AG ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (bspw. Gläubiger, Schuldner, Interessenten) weiterzugeben. Dem AG ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien, insbesondere im Internet, zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereitzustellen. Der AN hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes (bspw. Schuldnerdaten u. a. personenbezogene Daten), des Urheberschutzes (bspw. Lizenz für Verwendung von Flurkarten) und Persönlichkeitsrechte (bspw. für die Verwendung von Bildern) für die vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellt den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

© Urheberrechtsschutz

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

ANLAGE I**BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE****Gebäude****Wohnhaus 66424 Homburg, Hasenäckerstr. 47**

Die Berechnung erfolgt aus:

Fertigmassen
 Rohbaumassen
 Fertig- und Rohbaumassen

auf der Grundlage von örtl. Aufmass
 Bauzeichnung
 örtl. Aufmass + Bauplan

Ilf. Nr.	Geschoss Grundrissebene	Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Breite m	Tiefe m	Brutto-Grundfläche m ²	
						Abzug	
1	KG		1,00	10,60	9,50		100,70
2	EG		1,00	10,60	9,50		100,70
3	OG		1,00	10,60	9,50		100,70
4	DG		1,00	10,60	9,50		100,70
5	NEBENBAUWERK NBW		1,00	5,70	8,80		35,91
						NBW	35,91

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN**Gebäude****WOHNHAUS, 66424 Homburg, Hasenäckerstr. 47
EG+OG+DG**

Die Berechnung erfolgt aus:

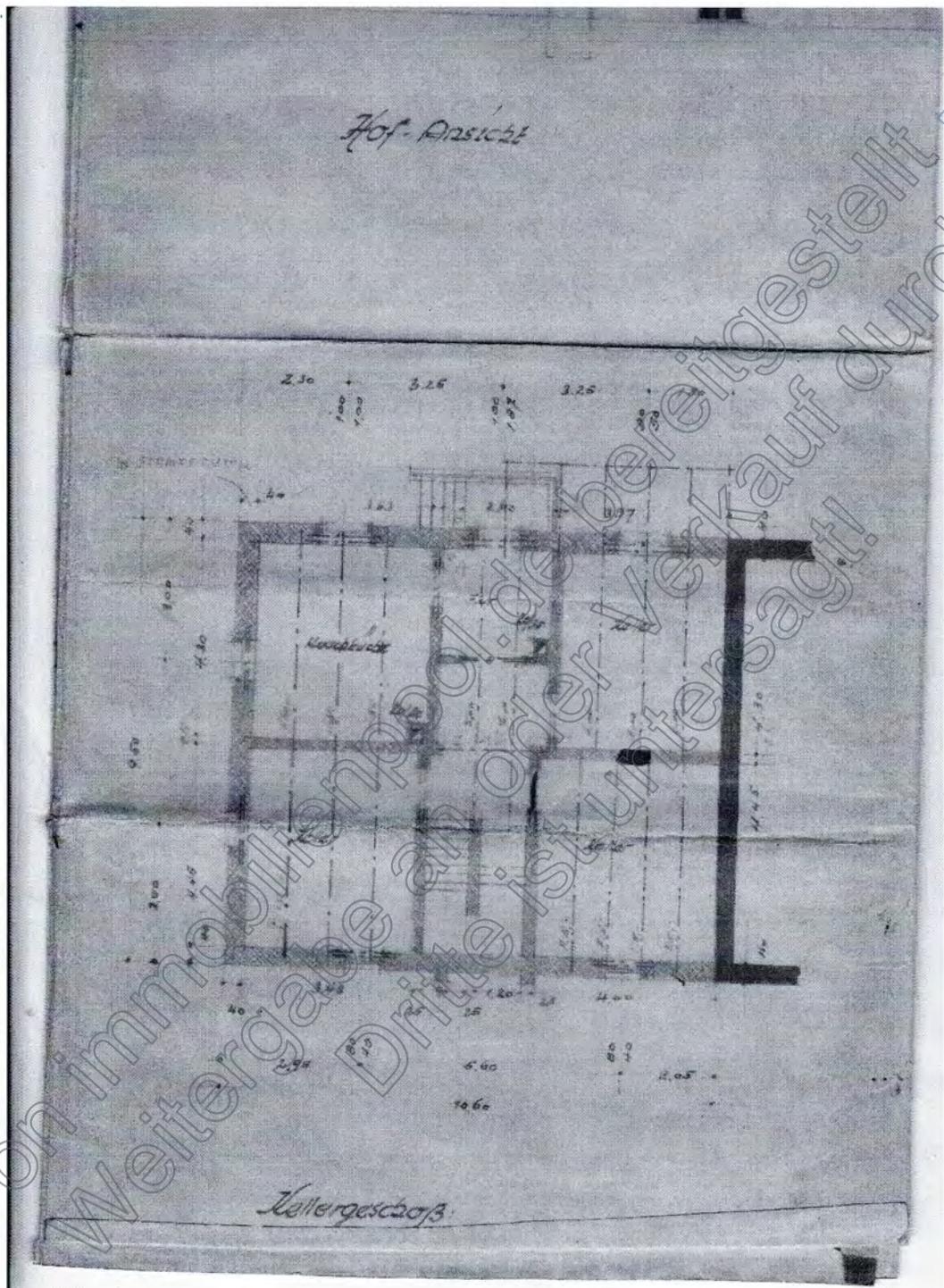
Fertigmassen
 Rohbaumassen
 Fertig- und Rohbaumassen

auf der Grundlage von örtl. Aufmass
 Bauzeichnung
 örtl. Aufmass + Bauplan

nach WoFIV
 nach II. BV
 nach DIN 277

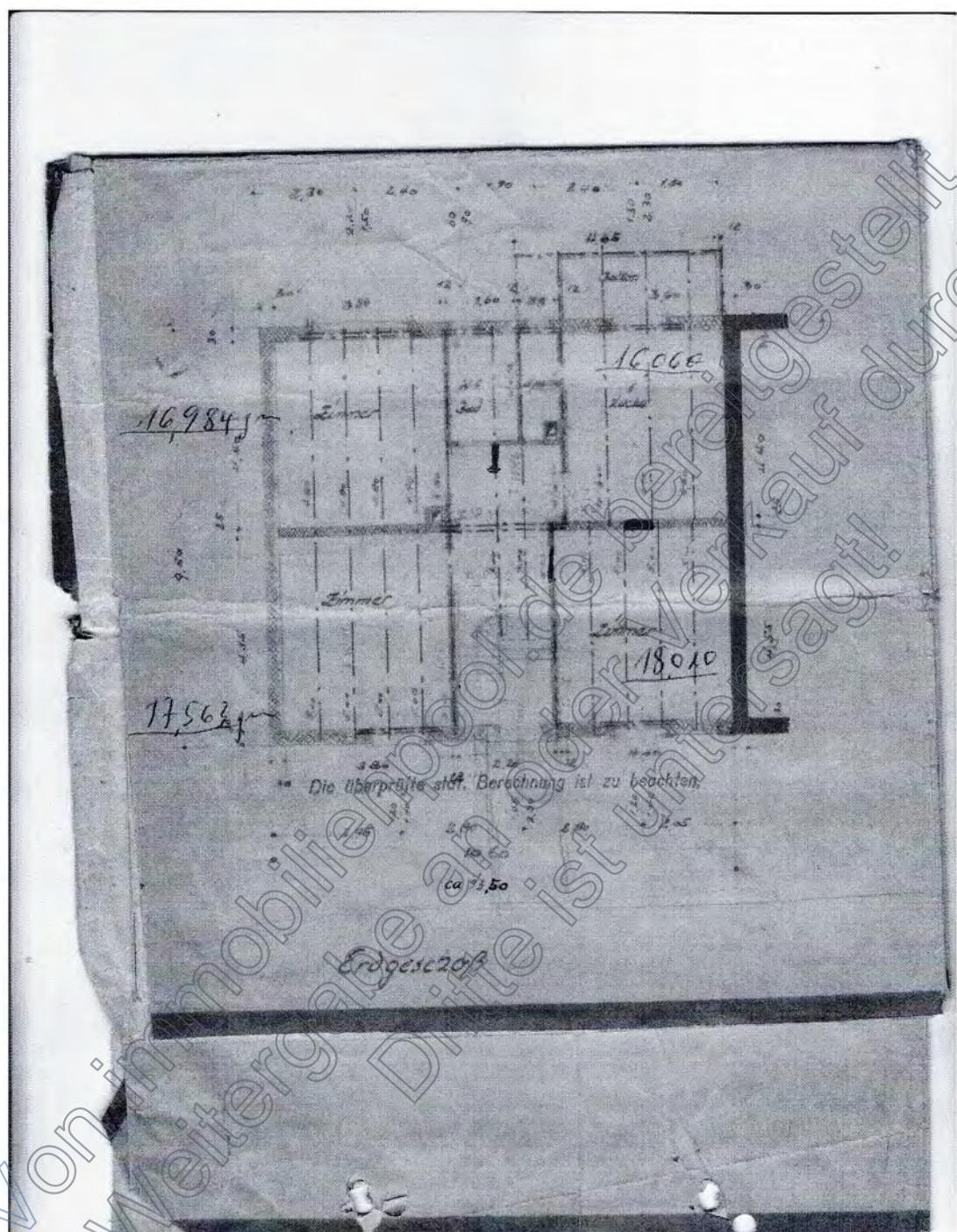
Ilf. Nr.	Raumbezeichnung	WF	ggf. Raumteilbezeichn. bzw. Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Länge m	Breite m	Grundfläche m ²	Gewichtsfaktor Wohnwert K	Putzabzug	Wohnfläche Raum m ²	Σm^2
	Erdgeschoss	3ZKB									
1	Zimmer I			1,00	3,86	4,40	16,98	1,00	0,97	16,47	
2	Zimmer II			1,00	3,86	4,55	17,56	1,00	0,97	17,04	
3	Zimmer AU			1,00	4,06	4,55	18,47	1,00	0,97	17,92	
4	Küche			1,00	4,40	3,60	15,84	1,00	0,97	15,36	
5	Bad			1,00	1,00	1,60	2,35	1,00	0,97	2,28	
6	Küchener.			1,00	1,00	0,88	2,35	1,00	0,97	2,28	
7	Flur			1,00	1,00	2,20	2,50	1,00	0,97	2,43	
8	Balkon			0,25	5,00	1,50	1,69	1,00	0,97	1,64	
	Obergeschoss	3ZKB								75,42	75,42
9	analog EG										75,42
	Dachgeschoss	3Z									
10	Zimmer I			1,00	5,38	2,90	15,60	1,00	0,97	15,13	
11	Zimmer II			1,00	5,38	2,90	15,60	1,00	0,97	15,13	
12	Zimmer II			1,00	5,15	3,15	16,22	1,00	0,97	15,74	
13	Flur			1,00	2,20	5,60	12,32	1,00	0,97	11,95	
	Dachschrägen			0,90						57,95	52,15
											202,99
								Summe Wohnfläche EG+OG+DG:			
								Summe Wohnfl. Gebäude:			202,99

ANLAGE II



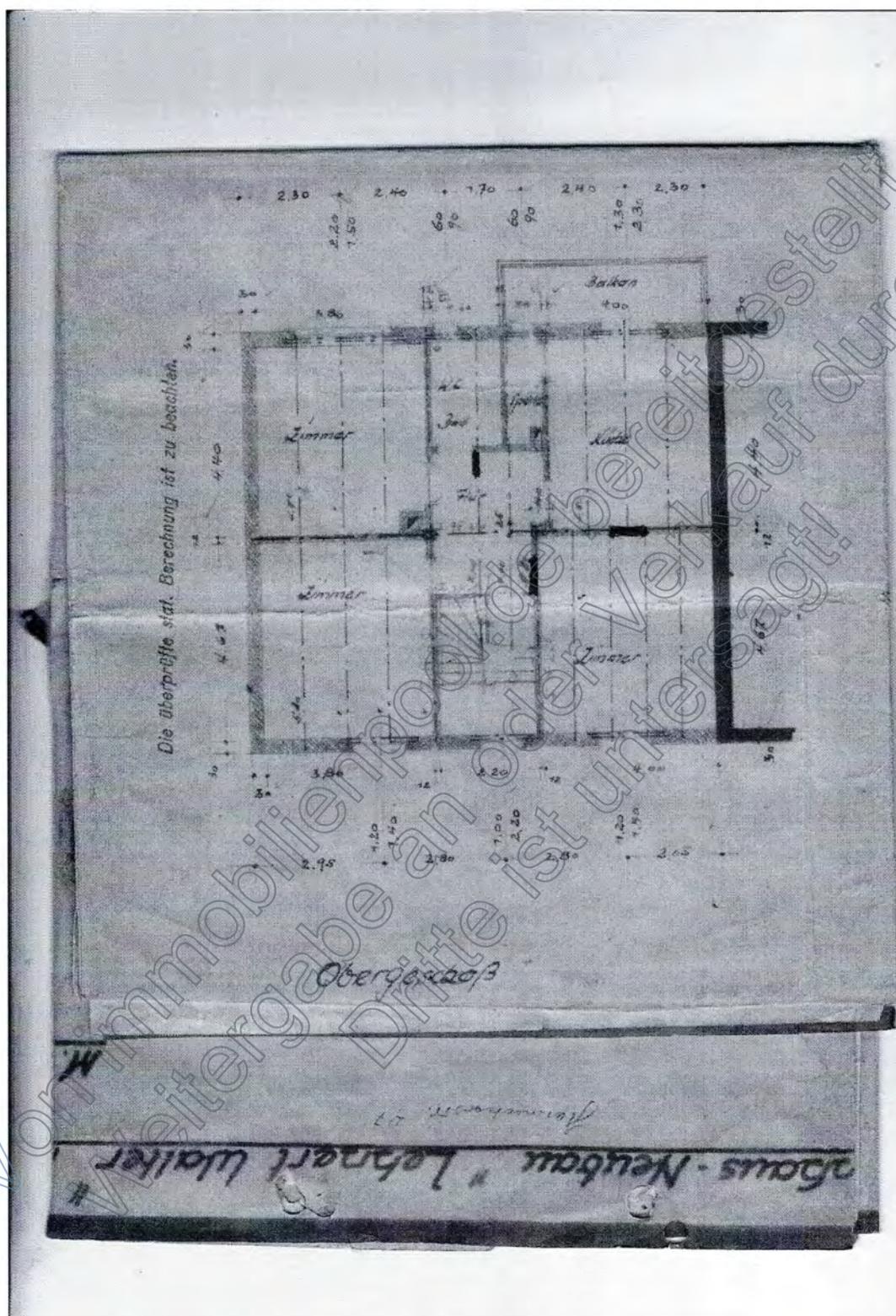
Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

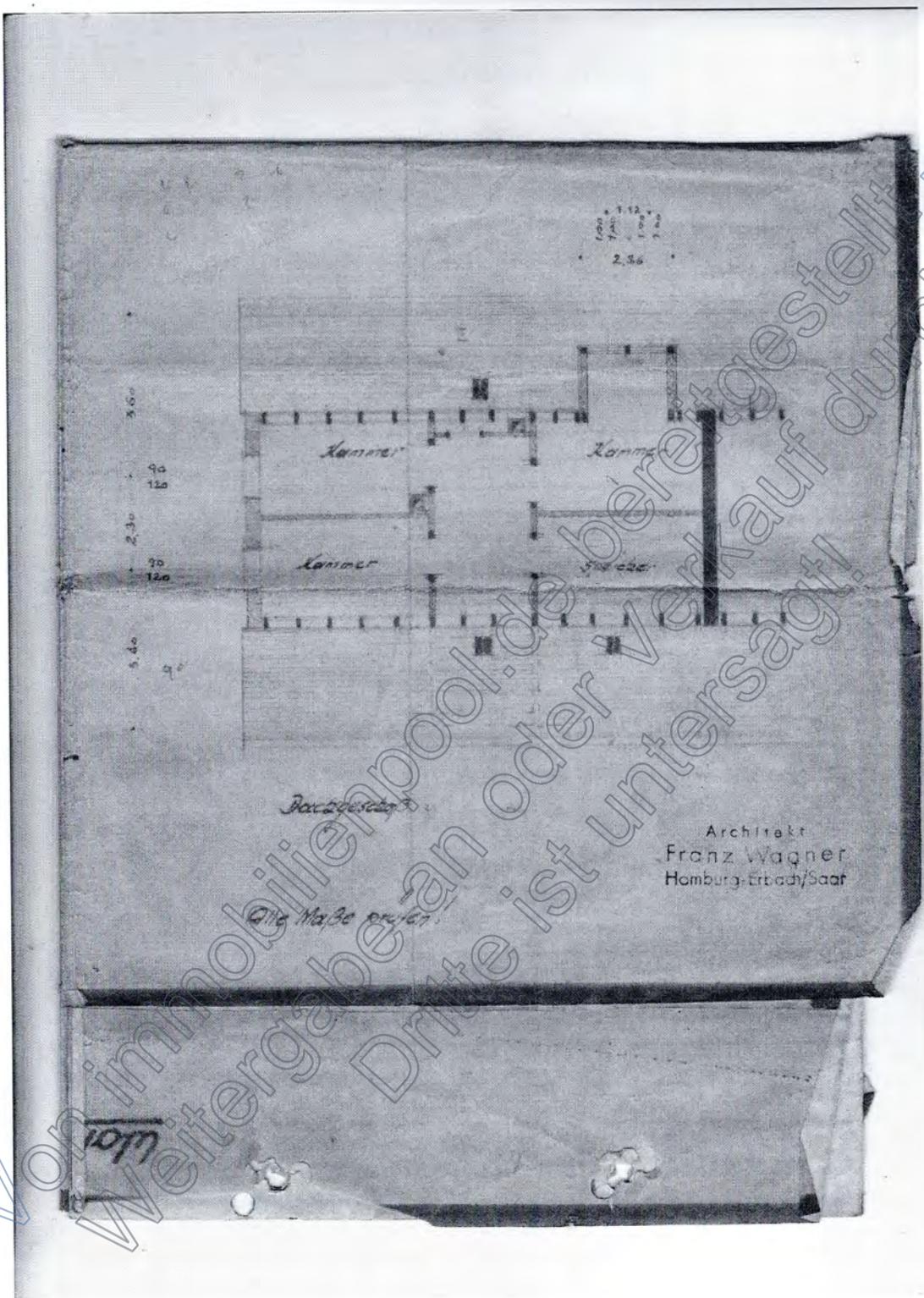
Tannenstr. 4
66 129 Saarbrücken
js.projektmanagement@qmx.de

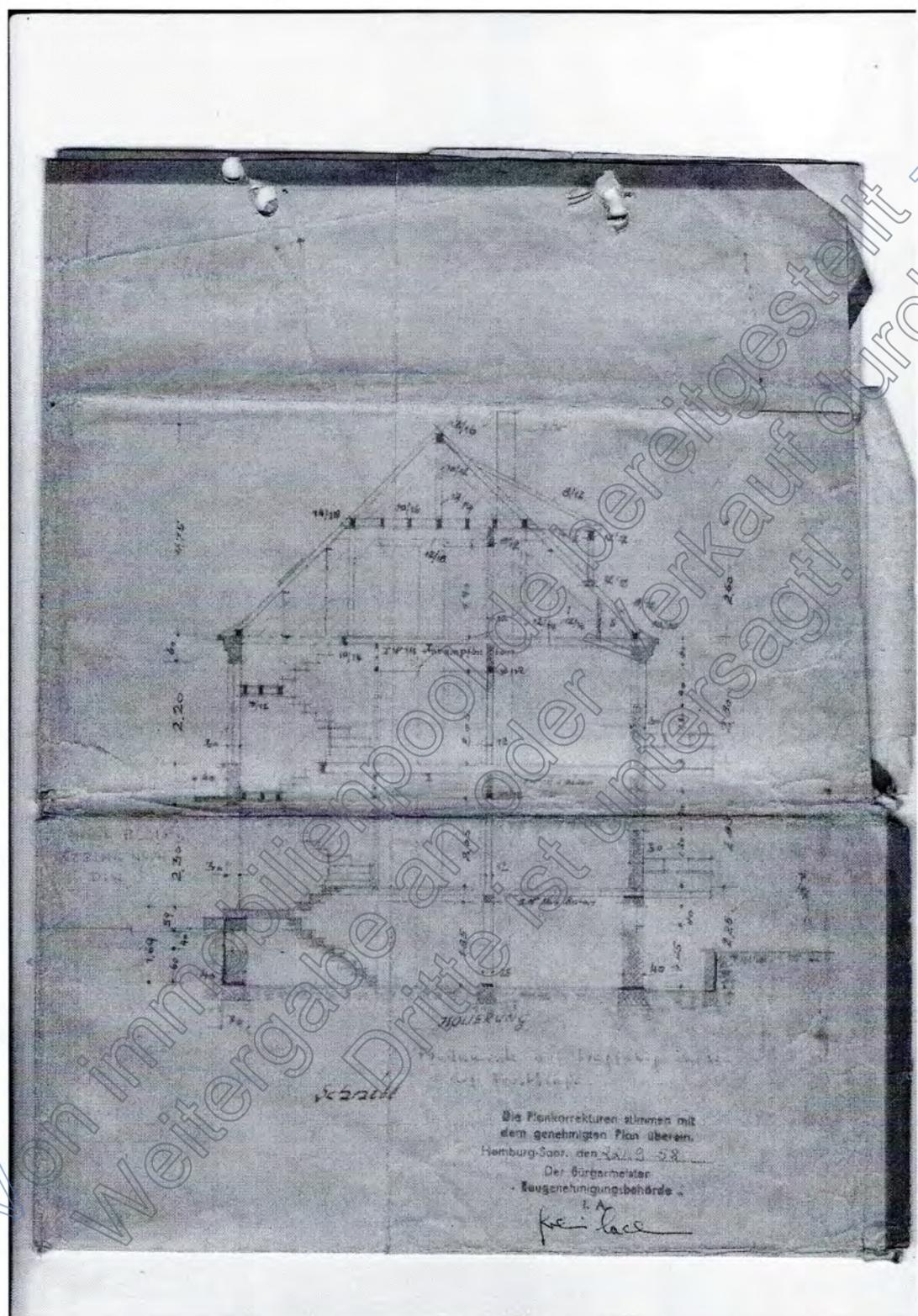


Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66 129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

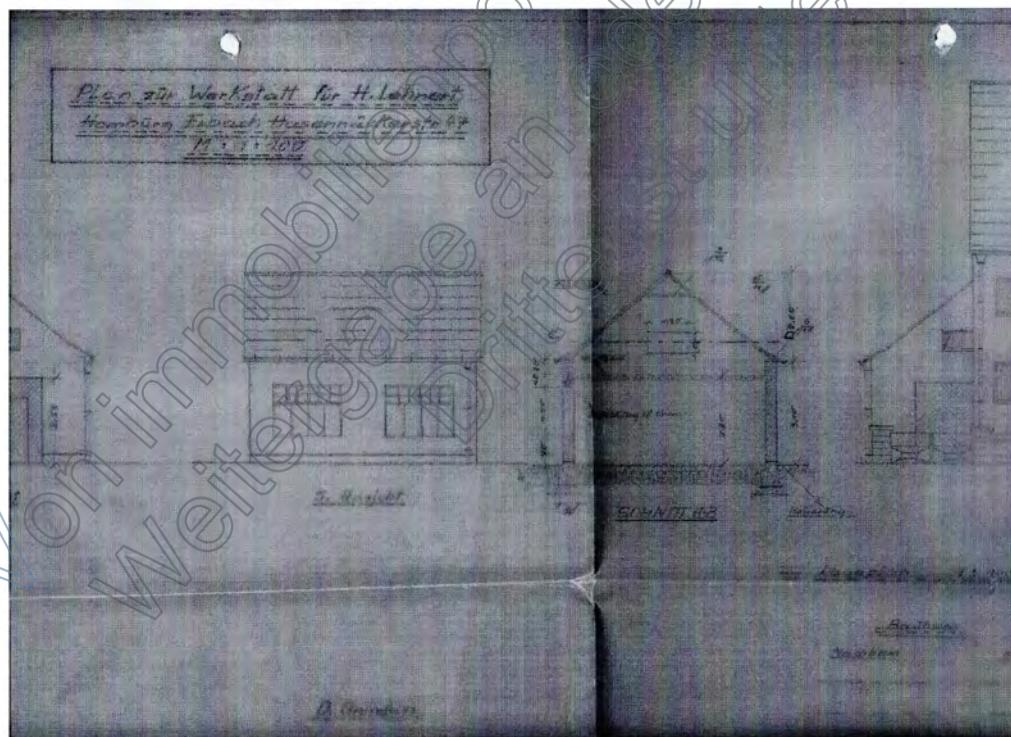
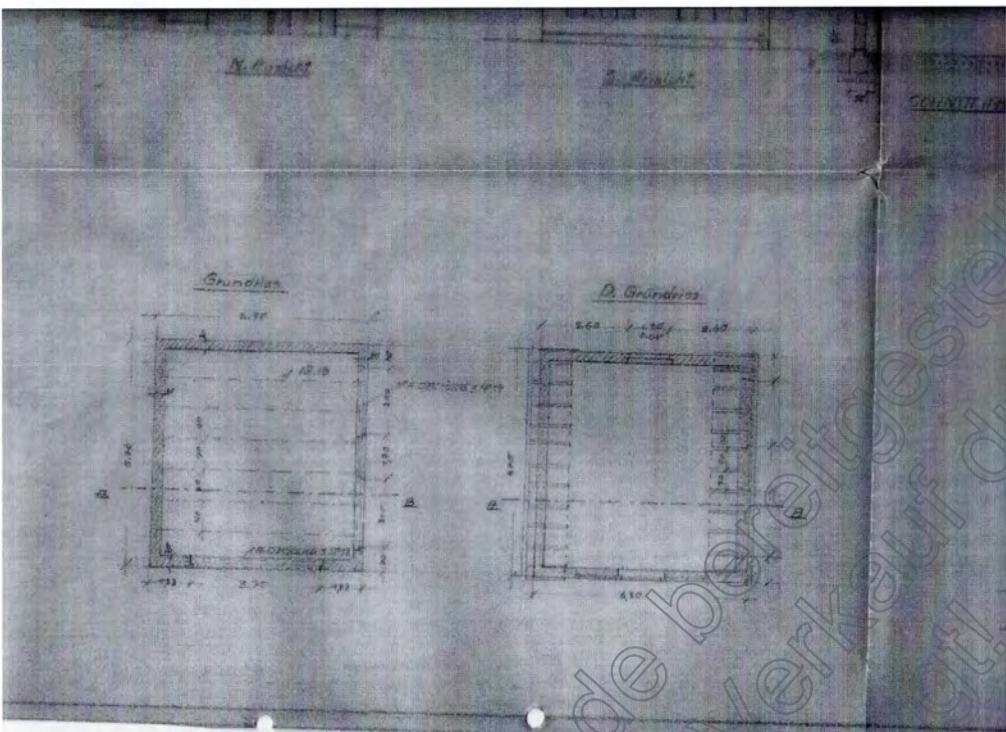






Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66 129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de



A N L A G E III

FOTODOKUMENTATION



Hauseingang



Tordurchfahrt



Giebelseite



Rückseite Gebäude



Lagerstätte/Werkstatt/Garage



Innenbereich Nebengebäude

Wohnbereiche IST-Zustand

Beispiele:



Dachraum

Schadensbilder



Gartenareal



**Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW**

Tannenstr. 4
66 129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de