

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!**

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) – DIN
EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-318) Diplom -
Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten

Uder Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
- bundesweit

Provinzialstraße 5A
66806 Ensdorf

Zentral Telefon 07961-5790-155
Zentral Fax 07961-5790-159

svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.uder-immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

AZ 10/7 100 24

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des
bebauten Grundstücks Biesinger Straße 26 in
66440 Blieskastel.



Wertermittlungsstichtag:

20.03.2024

Verkehrswert:

145.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 67 Seiten, wurde einseitig bedruckt und für den Auftraggeber in 3-fach gedruckter Ausfertigung, davon 1 x einfach geheftet, erstellt sowie in digitaler Form per E-Mail versandt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1	Allgemeine Hinweise	7
3.	Bodenbeschreibung	10
3.1	Lage und Umgebung	10
4.	Liegenschaftskataster	14
5.	Baulasten	16
6.	Sonstige Merkmale	17
6.1	Zufahrten	17
6.2	Erschließung, Erschließungsbeitrag	17
6.3	Bodenschutz- und Altlastenkataster	17
6.4	Verkehrsanbindung	18
6.5	Mietvertragsbindungen	18
7.	Planungs- und Bauordnungsrecht	19
8.	Grundbuchbestand	20
9.	Baubeschreibung	22
9.1	Bauliche Anlagen	22
9.2	Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche, Wohnfläche	24
9.3	Zustand am Wertermittlungsstichtag	25
9.4	Nutzung und Marktgängigkeit	26
10.	Wertermittlung	28
10.1	Allgemeine Grundsätze	28
10.2	Wahl des Bewertungsverfahrens:	29
10.3	Bodenwertermittlung	31
10.4	Sachwertermittlung	35
10.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
10.6	Verkehrswert und Zusammenfassung	45
11.	Anlagen	47
11.1	Bauunterlagen, 1981 bzgl. Fassade, Auszug	47
11.2	Auskunft Baulastenverzeichnis	49
11.3	NHK 2010, Auszug	51

11.4	Gebäudestandards nach NHK 2010, Auszug	52
11.5	Modell Sachwertfaktoren, LGMB 2023	54
11.6	Zwischenauswertung zum 01.01.2023.....	56
11.7	Fotodokumentation, Bild 1 bis 20.....	57
12.	Literaturverzeichnis	67

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

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 10/7 100 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg, Vollstreckungsgericht, Zweibrücker Straße 24, 66427 Homburg
Aktenzeichen:	3 K 46/23, Zwangsversteigerung wg. Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom:	15.02.2024
Antragstellerin:	gem. Beschluss vom 15.02.2024
Verfahrensbevollmächtigte:	Rechtsanwälte gem. Beschluss vom 15.02.2024
Antragsgegner:	1. bis 5., gem. Beschluss vom 15.02.2024
Auftrag vom:	15.02.2024
Ortsbesichtigung:	20.03.2024
Wertermittlungstichtag:	20.03.2024
Abschluss Recherchen:	11.04.2024
Gutachtenerstattung am:	11.04.2024
Bruttogrundfläche ca.:	284,00 m ²
Wohnfläche ca.:	134,00 m ²
Grundstücksgröße:	172 m ²
Bodenwertanteil rd.:	11.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	134.000 €
Sachwertfaktor:	1,1775
Marktangep. vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert):	157.000 €
BoG:	-12.250 €
Verkehrswert (Sachwert)	145.000 €

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Homburg mit Beschluss vom 15.02.2024 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 3 K 46/23.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Homburg ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Biesinger Straße 26 in 66440 Blieskastel zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 15.02.2024

Die Antragstellerin und die Antragsgegner sind Eigentümer in Erbengemeinschaft des im Grundbuch von Ballweiler Blatt 1446 eingetragenen Grundstücks					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
4	Ballweiler	01	70/4	Gebäude und Freifläche, Wohnen, Biesinger Straße	172
Auf Antrag der Antragstellerin wird zwecks Aufhebung der Gemeinschaft die Zwangsversteigerung des vorgenannten Versteigerungsobjektes angeordnet .					

Quelle: Auszug Beschluss vom 15.02.2024

Wertermittlungstichtag (WEST)

Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 20.03.2024.

Streitgegenständlichen Immobilie, Lage

Wohnhaus mit Garage

Biesinger Straße 26 in 66440 Blieskastel

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde von der Sachverständigen für den 20.03.2024 um 11:00 Uhr vereinbart und durchgeführt.

Teilnehmer waren die Antragstellerin mit Ehemann und die Antragsgegner 1 bis 4 gem. Beschluss vom 15.02.2024 sowie die Sachverständige. Berücksichtigt wurden die baulichen Anlagen und die Umgebung.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 11. 04. 2024 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss Saarpfalz-Kreis
- Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz
- Grundbuchamt am Amtsgericht Saarbrücken
- Geoportal Saarland (<https://geoportal.saarland.de/>)
- Stadt Blieskastel
- Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
- Saarpfalz-Kreis
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 15.12.2023
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 28.02.2024
- Handschriftliche Notizen nebst 143 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden
- Altlastenauskunft vom 05.03.2024
- Auskunft zum Baurecht vom 28.02.2024, Gemeinde Blieskastel, Fachgebiet Stadtplanung und -entwicklung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.03.2024

Unterlagen am Ortstermin übergeben

- Ein Ordner mit Informationen zu Renovierungen und Erneuerungen, hauptsächlich von Fassade, Heizung, Dach und Fertiggarage

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilenden Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik

hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Insbesondere ist bei Teil- oder Wohnungseigentum durch die Vorlage der Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine formelle und materielle Legalität unterstellbar.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt. In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

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

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Saarland
Landkreis:	Saarpfalz-Kreis
Gemeinde:	Blieskastel
Einwohner:	20.240 Einwohner (Stand 31. Dez. 2022)
Ortsteil:	Ballweiler
Landeshauptstadt:	Saarbrücken

3.1.1 Makrolage¹

Blieskastel ist eine Stadt im Saarpfalz-Kreis im Saarland. Sie liegt etwa 15 km südwestlich der Kreisstadt Homburg und 25 km östlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Blieskastel verfügt im Saarland über eine einmalige Stadtanlage und ist durch die barocke Architektur geprägt.

¹ www.wikipedia.org

Blieskastel ist der Hauptort des Bliesgaus und liegt im Zentrum des Biosphärenreservats Bliesgau.

Die Stadt grenzt an die Städte Homburg, St. Ingbert, Zweibrücken und Hornbach, die Gemeinden Gersheim, Kirkel und Mandelbachtal sowie die französischen Gemeinden Ormersweiler, Lutzweiler und Schweyen im Département Moselle.

Durch Blieskastel fließt die Blies. Die Ortsteile Niederwürzbach, Lautzkirchen und Alschbach liegen im Sankt Ingbert-Kirkeler Waldgebiet.

Stadtgliederung

Die Stadt Blieskastel besteht aus Blieskastel-Mitte und 14 Stadtteilen. Nach dem Alphabet sind das Altheim, Aßweiler, **Ballweiler**, Bierbach an der Blies, Biesingen, Blickweiler, Böckweiler, Breiffurt, Brenschelbach, Mimbach, Niederwürzbach, Pinnigen, Webenheim und Wolfersheim.

Der Stadtteil Blieskastel-Mitte teilt sich in die Innenstadt von Blieskastel, Alschbach und Lautzkirchen. Der Stadtteil Brenschelbach teilt sich in Brenschelbach, Brenschelbach-Bahnhof und Riesweiler. Zum Stadtteil Ballweiler gehört der Ortsteil Wecklingen und zum Stadtteil Niederwürzbach der Ortsteil Seelbach.

Der Ortsteil Ballweiler hat ca. 757 Einwohner.

Verkehr

Der Hauptort Blieskastel besitzt seit dem Fahrplanwechsel vom 23. Mai 1991 keinen Personenverkehr der Eisenbahn mehr. Die Bliestalbahn von Homburg ↔ Zweibrücken über Bierbach, Blieskastel nach Reinheim wurde Ende der 1990er Jahre auf einer Länge von knapp 15 km in einen Fahrradweg umgewandelt, der sich mittlerweile auf französischer Seite bis Saargemünd erstreckt. Brenschelbach war außerdem von 1916 bis 1945 Endpunkt der in Zweibrücken beginnenden Hornbachbahn.

Die Bahnstrecke Landau–Rohrbach hat eine Station im Ortsteil Lautzkirchen, die etwa 1,5 km vom ehemaligen Bahnhof Blieskastel entfernt liegt, einen Bahnhof namens Würzbach (Saar) im Ortsteil Niederwürzbach und einen Bahnhofhaltepunkt im Ortsteil Bierbach.

Es bestehen auf der Straße vom Busbahnhof Blieskastel verschiedene Busverbindungen.

Der Ortsteil Ballweiler wird von den Buslinien 535, 568, N1 und R10 bedient. Die Bundesstraße 423 verläuft durch das Stadtgebiet. Von Frankreich und Mandelbachtal kommend, durchquert sie Aßweiler und Biesingen, führt von der Hochebene hinab nach Blieskastel, überquert die Blies und führt durch den Ortsteil Webenheim weiter zur Bundesautobahn 8 und nach Einöd.

Bildungseinrichtungen

Blieskastel verfügt über neun Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Sonderschule für lernbehinderte Schüler.

3.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im westlichen Ballweiler gelegen.

3.1.3 Wohnlage

Die Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.

Während der Hauptort Blieskastel über gute und teils sehr gute Wohnlagen verfügt, dominieren im Ortsteil Ballweiler mittlere, vereinzelt gute Wohnlagen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von mittlerer Wohnlage geprägt und wird der mittleren Wohnlage zugesprochen.

4. Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

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

Orthophoto

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

5. Baulasten

Laut Auskunft des Saarpfalz-Kreises vom 07.03.2024 sind für das wertgegenständliche Grundstück Baulasten vom 15. November 1989 eingetragen. Diese beziehen sich auf die gemeinsame Giebelwand mit dem benachbarten Gebäude, die im Falle eines Wohnhausabrisses oder einer Teilbeseitigung in einer Länge von 10,00 Metern jeweils stehen bleiben muß.

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

6. Sonstige Merkmale

6.1 Zufahrten

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Zugang seitens der Biesinger Straße, sowie über einen rückwärtigen Zugang über die Straße Im Hirtengarten. Die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil errichtete Garage ist gut über die Straße Im Hirtengarten erreichbar.

6.2 Erschließung, Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Stadt Blieskastel vom 28.02.2024 ist das Grundstück vollständig erschlossen. Erschließungsbeiträge wurden bereits abgerechnet.

Straßenbelag: Schwarzdecke, beide Zufahrtsstraßen
Fußwege: beidseitige Fußwege, Biesinger Straße, keine Fußwege, Im Hirtengarten
Parken: Garage, Parken auf dem rückwärtigen Grundstück und am Straßenrand möglich

Versorgungsanschlüsse für

Wasser: ja
Strom: ja (Freileitungsversorgung)
Abwasser: ja
Gas: nicht bekannt, das Gebäude wird mittels Ölheizung mit Wärme versorgt

6.3 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut Auskunft des Landratsamtes für Umweltschutz und Arbeitsschutz vom 05.03.2024 ergab die Überprüfung mit dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes, dass das Grundstück Biesinger Straße 26, Gemarkung Ballweiler derzeit nicht im Kataster erfasst ist.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität und wird ständig fortgeschrieben.

Um Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

6.4 Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle ca. 50 bis 100 Meter an der Biesinger Straße
- Bundesstraße B 423, ca. 2.500 Meter
- Autobahnanschluss BAB A8, Anschlussstelle 30, Einöd, ca. 12 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A6, Anschlussstelle 6, St. Ingbert-Mitte, ca. 13 Kilometer
- Flughafen Saarbrücken ca. 10 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- St. Ingbert ca. 15 Kilometer (Stadtzentrum)
- Homburg ca. 25 Kilometer (Stadtzentrum)
- Zweibrücken ca. 17 Kilometer
- Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 20 Kilometer (Stadtzentrum)
-

6.5 Mietvertragsbindungen

Am Tag der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt leerstehend. Mietvertragsbindungen wurden nicht bekannt.

7. Planungs- und Bauordnungsrecht

Flächennutzungsplan

Das wertgegenständliche Grundstück ist laut Auskunft der Stadt Blieskastel, Fachgebiet Stadtplanung und -entwicklung vom 28.02.2024 im Flächennutzungsplan als – MD/ Dorfgebiet - ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan, baurechtlich wird das Gebiet nach § 34 BauGB, Bauen im beplanten Innenbereich, beurteilt.

Sonstige Satzungen gibt es nicht.

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

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom	15.12.2023
Amtsgericht	Saarbrücken
Grundbuch von	Balweiler
Band/ Blatt	/ 1446

Bestandsverzeichnis

Hinweis: Das wertgegenständliche Grundstück bezieht sich auf die lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Flst. 70/4. Die übrigen Flurstücke bleiben bei der Bewertung auftragsgemäß unbeachtet.

Zweite Abteilung

Keine Eintragungen

Dritte Abteilung

Keine Eintragungen

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

9. Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

9.1 Bauliche Anlagen

Das Baujahr des Wohnhauses wurde nicht bekannt. Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus um 1911 um den Kniestock erweitert, sodass das Ursprungsbaujahr zwischen 1870 und 1890 geschätzt wird.

Die zur Biesinger Straße liegenden Fenster wurden ca. 1981 verbreitert.

Ca. 1992 erfolgten umfangreichere Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, wie: Dacherneuerung (vermutlich wurde in diesem Zuge die oberste Geschossdecke gedämmt), Fenstererneuerung, Installation Öl-Zentralheizung und Heizkörper, Erneuerung der Sanitäreinrichtungen in Erd- und Obergeschoss sowie Erneuerung der Elektrik.

Um 1994 wurde die Fassade des Gebäudes erneuert. Ca. 1997 wurden zwei zur Biesinger Straße liegenden Fenster ausgetauscht. Die Einbauküchen stammen lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung aus dem Ende der 1990er Jahre. Ca. 1999 wurde die Fertiggarage errichtet.

Bauart:	massiv, Wohnhaus, Vollkeller/ Gewölbekeller, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss
Baujahr:	vor 1900, Aufrüstung Kniestock 1911, umfangreichere Sanierung/ Modernisierung um 1992, Fassade 1994
Niveau:	Erdgeschoss oberhalb Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach
Haustür:	Haustür Holz-Glas-Konstruktion, veraltet
Fenster:	überwiegend Holz-Fenster 2-fach-Verglasung, manuelle Rollläden, vereinzelt Glasbausteine
Fassade:	Putz
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, 1992, Heizkörper 1992
Elektroinstallation:	im Wohnbereich unter Putz, ca. 1992
Wände/Decken:	Putz oder Tapete
Sanitäranlagen:	Erdgeschoss: Bad mit Badewanne und separater Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Druckspülung, Bidet, Waschbecken, Fensterlüftung, zeitgemäß Dachgeschoss: Bad mit Eck-Badewanne und Duschhalterung, Stand-WC mit Aufputz-Druckspülung, Bidet, Waschbecken, Badmöbeln, Fensterlüftung, noch zeitgemäß
Türen:	Die Innentüren sind in der Regel glatte Holzrahmen-Türen in Holz-Zargen, teilweise mit Glasausschnitt, zeitgemäß
Fußböden:	Bodenfliesen, PVC-Belag
Küche(n):	jeweils Einbauküche im Erd- und Obergeschoss, EG nicht mehr vollumfänglich zeitgemäß, DG noch zeitgemäß
Energetik:	starke Außenmauern wirken sich trotz des Alters der baulichen Anlagen hinsichtlich

	der Energetik leicht positiv aus, Energieausweis lag nicht vor
Außenanlagen:	rückwärtiger Grundstücksbereich gepflastert, kein Garten vorhanden
Nebenanlagen:	Fertigarage, ca. 1999, baujahresgemäßer Allgemeinzustand

9.2 Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche Wohnfläche

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen wurde mangels verfügbarer Pläne überschlägig aus der Liegenschaftskarte ermittelt.

Das Gebäude wurde entsprechend dem Ursprungsbaujahr in seinerzeit üblich massiver Bauweise errichtet. Die Außenmauerstärke beträgt etwa 60 cm, was in der Berechnung zu einem höheren Grundansatz führt.

Das verwendete Sachwertmodell basiert überwiegend auf Gebäuden geringerer Außenmauerstärke, sodass zur Anpassung eine um 30 cm verringerte Mauerstärke angesetzt wird. Dies wird als angemessen erachtet. Der Gewölbekeller führt zu einer geringeren Nutzfläche. Dies wird im Ansatz mit einem frei geschätzten Faktor von 0,8 gewürdigt.

Berechnung BGF:
(BGF überschlägig aus Liegenschaftskarte)

Geschosse	Typ 2.01	gesamt	gesamt rd.
Untergeschoss	81,17	81,17	
Erdgeschoss	101,46	101,46	
Dachgeschoss	101,46	101,46	
BGF-Gesamt:	284,09	0,00	0,00
		284,09	

Typ 2.01 Reiheneindhaus, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²
Untergeschoss				81,17
Ansatz abzgl. 20% wg.	0,800	11,400	8,900	81,17
Gewölbekeller		(12-0,6)	(9,5-0,6)	
Erdgeschoss				101,46
	1,000	11,400	8,900	101,46
		(12-0,6)	(9,5-0,6)	
Dachgeschoss				101,46
wie darunter liegende Ebene				101,46
				284,09
Gesamt				284,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 284,00 m² ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Informationen zur Grundsteuer 2022 mit 134,00 m² angesetzt, überschlägig plausibilisiert und als richtig unterstellt.

Hinweis

Innerhalb der Wertermittlung dient die Wohnfläche der Plausibilisierung der Ergebnisse. Die Genauigkeit wird für diesen Zweck als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

9.3 Zustand am Wertermittlungstichtag

Das Baujahr des Wohnhauses wurde nicht bekannt. Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus um 1911 um den Kniestock erweitert, sodass das Ursprungsbaujahr zwischen 1870 und 1890 geschätzt wird.

Nach Unterlagensituation und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus regelmäßig nach dem Maß der Notwendigkeit modernisiert, saniert und instandgehalten.

Die Eingangstreppe zur Biesinger Straße ist erneuerungsbedürftig.

Das Untergeschoss weist dem Baujahr entsprechend typische Feuchtigkeitsmerkmale auf.

Die Wohnbereiche des Erd- und Obergeschosses stellten sich in regelmäßig gepflegten, in großen Teilen zeitgemäßem bzw. vermietbarem Zustand dar. Dennoch sind einige Bodenfliesen locker und erneuerungsbedürftig (z. B. Flur im Erdgeschoss, Bad im Dachgeschoss).

Die PVC-Böden entsprechen nicht mehr dem allgemeinen Zeitgeschmack. Diese sind zwar grundsätzlich überwiegend in Ordnung, kurz- bis mittelfristig wird von einer Erneuerung ausgegangen.

Beide Küchen sind vermutlich noch funktionstüchtig. Während die Küche des Erdgeschosses nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entspricht, wird die Küche des Dachgeschosses als noch zeitgemäß beurteilt.

Sonstige Schäden

Wasserschaden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden an der Decke des Erdgeschoss-Bades Feuchtigkeitsmerkmale festgestellt, die auf einen Wasserschaden im darüber liegenden Dachgeschoss-Bad hinweisen.

Im Dachgeschoss-Bad wurden defekte Fugen im Bereich der Bodenfliesen festgestellt. Dies spricht, in Verbindung mit den Feuchtigkeitsmerkmalen im Erdgeschoss, für eine akute Feuchteproblematik des Dachgeschoss-Bades.

Feuchtigkeitsmerkmale im ehem. Schlafzimmer

Im ehemaligen Schlafzimmer wurden Feuchtigkeitsmerkmale an der Wand zum Nachbargebäude sowie am Fenstersturz festgestellt.

Das Nachbargebäude, eine ehemalige Scheune, wurde um 2020 zu einem Wohnhaus umgebaut.

Es ist davon auszugehen, dass die ehemalige Scheune nicht beheizt wurde. In Verbindung mit einem wenig beheiztes Schlafzimmer, einer kalten Außenwand und falschem Lüftungsverhalten sind die Feuchtigkeitsmerkmale durchaus erklärbar.

FAZIT

Insgesamt wurde ein Hinweis auf eine akute Feuchtigkeitsproblematik im Bereich des Dachgeschoss-Bades festgestellt.

Modernisierungsmaßnahmen energetischer Art sind kurz- bis mittelfristig zu erwarten. Darüber hinaus sind allgemein übliche Renovierungsarbeiten notwendig.

9.4 Nutzung und Marktgängigkeit

Das zu bewertende Wohnhaus war am Tag der Ortsbesichtigung leerstehend. Mietvertragsbindungen wurden nicht bekannt.

Zu erwartende Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden trotz Wasserschaden im Dachgeschossbereich insgesamt als überschaubar, im Sinne von kalkulierbar, eingeschätzt.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Marktsituation von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt. Das hohe Zinsniveau sowie unklare Energiepolitik wirken sich dennoch verunsichernd aus.

Mit Blick auf die Art, die Lage, den Zustand des Bewertungsobjektes sowie die aktuelle Marktsituation wird Marktgängigkeit insgesamt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

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

10. Wertermittlung

10.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

10.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bisher innerhalb der Familie selbst genutztes älteres Wohnhaus, welches augenscheinlich regelmäßig nach dem Maß der Notwendigkeit modernisiert und instand gehalten wurde.

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die überwiegend der Eigennutzung dienen, wird üblicherweise der alterswertgeminderte Wiederbeschaffungswert mittels Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) in Betracht gezogen und marktangepasst.

Wertermittlungsrelevante Daten/ zuständiger Gutachterausschuss

Gemäß § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität, sind bei der Anwendung für die Wertermittlung relevanter Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises veröffentlicht keinen aktuellen eigenen Immobilienmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermittelt. Dieser ist noch in Bearbeitung.

Der Gutachterausschuss des Saarlandes veröffentlicht einen Immobilienmarktbericht des Saarlandes 2022.

Der zuständige Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises verweist zur Grundstückswertermittlung aufgrund der Grenzlage des Saarpfalz-Kreises zu Rheinland-Pfalz auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 in Verbindung mit der Zwischenauswertung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2023 vom 19.07.2023.

In Übereinstimmung mit der Empfehlung des zuständigen Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises wird für die Wertermittlung auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 in Verbindung mit der Zwischenauswertung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2023 vom 19.07.2023 behelfsweise und unterstützend zurückgegriffen.

Modellkonform kommt das Sachwertmodell des Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz nebst Zwischenauswertung zu EFH/ ZFH zur Anwendung, siehe auch Anlage 11.5 f).

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

10.3 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2022 einen BRW für baureifes Land von 55 €/m² veröffentlicht.

Gemeinde: Blieskastel
Gemarkung: Ballweiler
Bodenrichtwertzonenummer: 7010003
Stichtag: 01.01.2022
Wert: 55 €
Art der Nutzung: WA
Entwicklungszustand: B
Bauweise: eh
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche: f700

Quelle: www.geoportal.saarland.de/...BRW 01.01.2022, online verfügbar

Konjunkturelle Anpassung

Der Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 liegt etwa zwei Jahre und drei Monate nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Eine konjunkturelle Anpassung ist zu diskutieren.

In der Historie wurden von 2019 zu 2021 (zwei Jahre) Bodenrichtwertsteigerungen von ca. 11%, von 2021 zu 2022 (ein Jahr) Bodenrichtwertsteigerungen von ca. 10% veröffentlicht.

Seit 2022 ist der Immobilienmarkt von Stagnation und Verunsicherung geprägt. Mit Blick auf die aktuelle wirtschaftliche und politische, insbesondere energiepolitische Situation, die zur einer allgemeinen Kaufzurückhaltung auf dem Immobiliensektor geführt hat, wird die konjunkturelle Anpassung nach dem Prinzip der Sicherheit mit einem Ansatz von 0,0% vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 700 m² Grundstücksfläche veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Größe von 172 m². Eine Anpassung ist zu diskutieren.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland innerhalb des Bundeslandes Rheinland-Pfalz Gültigkeit besitzen. Modellkonform werden die Umrechnungskoeffizienten im vorliegenden Bewertungsfall angewandt.

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Mit Blick auf o.g. Umrechnungskoeffizienten wird eine Anpassung von rund 12,00% als angemessen und sachgerecht erachtet.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert

Stichtag Bodenrichtwert 01.01.2022
 BRW-Nummer 7010003
 Gemeinde Blieskastel
 Gemarkung Ballweiler
 Entwicklungszustand B-baureifes Land
 abgabenrechtlicher Zustand beitragsfrei
 Art der Nutzung WA
 Fläche 700 m²
 Geschosszahl II
 Bauweise eh

BRW	55 €/m²	Faktor:	absolut:	1,00
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST		1,000	0,00	0,000
Konkurrenztelle Anpassung in %		0,0%	0,00	
Sonstige Grundstückmerkmale				
Entwicklungszustand	baureifes Land	1,000	0,00	0,000
abgabenrechtlicher Zustand		1,000	0,00	0,000
Grundstücksgröße (in Anl. an GMB Rheinl. -Pfalz)		1,120	6,60	0,120
Anpassung WGFZ		1,000	0,00	0,000
Sonstiges		1,000	0,00	0,000
Lage		1,000	0,00	0,000
Summe Anpassungen sonst. Grundstückmerkmale		12,0%	6,60	
Gesamtanpassung		12,0%	6,60	
BRW (angepasst):	61,6 €/m ²			
BRW (angepasst, gerundet):	62 €/m ²			

Bodenwert

Flist.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	Ansatz	angep.	Bodenwert
				BW €/ m ² rd.	€
70/4	172 m ²	Gebäude- und Freifläche		62 €/m ²	10.664 €
					10.664 €
Bodenwert gesamt, gerundet					11.000 €

Der Bodenwertanteil des Bewertungsgrundstücks wird mit rund 11.000 € ermittelt.

10.4 Sachwertermittlung

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt rd. 11.000 €.

10.4.1 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Immobilienwertverordnung veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

Zur sachgerechten Einordnung in die Tabelle der Normalherstellungskosten, entsprechend der NHK 2010, wird das Gebäude dem Typ 2.01 (Reihenendhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zugeordnet. Siehe auch Kapitel 11.3.

Typ 2.01		Reihenendhaus, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
Ermittlung des Gebäudestandards (Gebäudestandard nach ImmoWertV)		Typ 201					Stufe	2,40
							€/m ²	729
							GND	67
Normalherstellungskosten	Typ	1	2	3	4	5		
	201	615	685	785	945	1180		
Standard nach Bauteilen ermitteln		1	2	3	4	5		
Außenwände				1,00			23%	180,6
Dach			1,00				15%	102,8
Fenster u. Außentüren			1,00				11%	75,4
Innenwände u. -türen			0,50	0,50			11%	80,9
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00				11%	75,4
Fußböden			1,00				5%	34,3
Sanitäreinrichtungen				1,00			9%	70,7
Heizung			1,00				9%	61,7
sonst. techn. Ausstattung				1,00			6%	47,1
							Kostenkennwert (NHK 2010)	729
							ermittelte Standardstufe	2,40

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Wohnhauses mit **2,40** ermittelt.

Nutzungsmaße

Die Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit 284,00 m² ermittelt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde modellkonform mit dem gewählten Modell nach ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird modellkonform nach dem Modernisierungsmodell der ImmoWertV, Anlage 2 vorgenommen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden um 1992 größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen.

Im Fall von kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. eines Kellers, ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Untergeschoss weist baujahrestypische Feuchtigkeitsmerkmale auf. Das Baujahr des Gebäudes liegt vor 1900. Das Gebäude wurde 1992 umfangreicher saniert/ modernisiert. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird ein sachverständig frei geschätzter Ansatz von 70% der Gesamtnutzungsdauer als angemessen erachtet.

Baujahr geschätzt zw. 1870 - 1890	1880	
WEST	2024	
Alter	144	Jahre
GND	80	Jahre
Umfangreichere Sanierung/ Modernisierung		
Ansatz RND in % von 80 J., wg. Keller und Alter	70%	
=	56	Jahre
RND bis	2048	
RND am WEST (2052-2024)	24	Jahre
Fiktives Alter	1968	

Modellkonform wird die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes mit **24** Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach den Maßgaben modellkonform für das Wohnhaus linear vorgenommen. Die Alterswertminderung in % errechnet sich aus dem Quotienten des Alters (ggf. fiktivem Alter) und der üblichen

Gesamtnutzungsdauer. Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer = (80 Jahre – 20 Jahre) / 80 Jahre = 70,0 %. Dies wird als angemessen erachtet.

Die Ausgangswerte des Kostenkennwertes entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten sind mit 17% in dem Ansatz enthalten.

Baupreisindex

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für November 2021 (Index für Wohngebäude) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungsstichtag hergestellt. Die o.g. Kostenkennwerte des Jahres 2010 werden mit dem Index auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Die Außenanlagen werden nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss modellkonform mit einem prozentualen Ansatz von 5,0% berücksichtigt.

10.4.2 Sachwertberechnung

Bewertungsjahr	2024	
Gebäudeart	Typ 201	
Baujahr (evtl.fiktiv)	1968	
rechn. Gebäudealter (ggf. fiktiv)	56	
Zweifamilienhaus (ja/nein)	ja	

Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	Typ 201	
Gebäudestandardstufe	2,40	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	729,0 €/m ²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,05	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	765,5 €/m ²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2015=100) zum Stichtag	161,30	Q IV 2023
Baupreisindex (Destatis, Basis 2015=100) 2010 D	90,10	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	1,7902	
Regionalfaktor	1,00	
Bruttogrundfläche (BGF)	284,09 m ²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	389.295 €	389.295 €
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)	nicht vorhanden	0 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		389.295 €
lineare Alterswertminderung	70,00%	-272.507 €
GND rd.	80 Jahre	
(modifizierte) RND rd.	24 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		116.789 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		5.839 €
pauschal prozentual	5,0%	
Zeitwert sonstige Anlagen		0 €
keine	0 €	
Bodenwert		11.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)		133.628 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		134.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. 134.000 € ermittelt.

10.4.3 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 37) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 116.800 €

Der Wert der Außenanlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 5.800 €

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 11.000 €

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 134.000 €

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

10.4.4 Marktanpassung

Behelfsweise und unterstützend werden zum Stichtag 01.01.2022 wertermittlungsrelevante Daten dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 entnommen. Weitere Anpassungsfaktoren auf den Stichtag 01.01.2023 werden der Zwischenauswertung entnommen.

Marktanpassung

Der Obere Gutachterausschuss leitet in seinem Landesgrundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 ab. Unterschiede zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälfte bzw. Endreihenhäuser wurden nicht festgestellt. Die Berechnung des Sachwertfaktors erfolgt in Abhängigkeit von den Marktsegmenten nach folgenden Anwendungsfunktionen:

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjekt zwischen dem Marktsegment 1 und 2 einzuordnen. Der Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2022 aus den gemittelten Werten beider

Marktsegmente zu ermitteln. Die Anpassung auf den Stichtag 01.01.2023 erfolgt für die Marktsegmente 1 und 2 gemäß Zwischenauswertung mit einem Abschlag von -0,05.

Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag liegt grob 15 Monate nach dem Stichtag 01.01.2023. Eine konjunkturelle Anpassung ist zu diskutieren.

Weitere Anpassungsfaktoren über den 01.01.2023 werden vom Gutachterausschuss mangels verfügbarer Datenlage noch nicht zur Verfügung gestellt.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Markt weiterhin rückläufig, da die Marktsituation weiterhin von deutlicher Unsicherheit geprägt ist.

Unter Annahme eines linearen Verlaufes entspricht ein Abschlag von -0,05 innerhalb eines Jahres einem monatlichen Abschlag von etwa -0,0042. Die konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt mit einem Ansatz von 15 Monaten $\times -0,0042 = -0,0625$.

SWF =	Marktsegment 1	Marktsegment 2
a	0,034562	-0,022959
x		
BWN ^b	62	62
x	0,061125098	0,039646812
vSW ^c	134000	134000
x	0,005257279	0,002492943
e ^(d x WEST)	1,219158724	1,356841674
SWF 01.01.22	= 1,22	1,36
SWF 01.01.23	-0,0500	-0,0500
konj. Anp. 23.03.24	-0,0625	-0,0625
SWF angep. 23.03.24	1,1075	1,2475
SWF gemittelt aus 1 und 2		1,1775

Der konjunkturell angepasste, gemittelte Sachwert wurde mit **1,1775** ermittelt. Dies wird als angemessen erachtet.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		134.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor Schritt 1	1,1775	157.347 €
Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		157.000 €
<i>entspricht rd. 1.172 €/m² Wfl.</i>		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rund **157.000 €** ermittelt.

10.4.5 Plausibilisierung der Ergebnisse

Zur Plausibilisierung wurden Angebotsdaten für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Umkreis von 10 Kilometern von Blieskastel abgerufen und analysiert.

Die Datenbasis wurde zur besseren Vergleichbarkeit auf die Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt angepasst: Wohnfläche: 100 m² bis 180 m², Grundstück bis ca. 350 m², Baujahr bis 1975. Innerhalb des Zeitraums September 2023 bis 22. März 2024 wurden 20 Angebote recherchiert.

20 Angebote	Typ	Wohnfl.	Grundfl.	Baujahr	Preis	Euro/m ² -Wfl.	Euro/m ² -Gfl.
Minimum	EFH, DHH (4)	100	145	1839	79.000	564	281
Mittelwert		141	271	1939	195.000	1.386	778
Median		141	290	1950	209.500	1.395	689
Maximum		175	350	1973	375.000	2.586	2.586
Bewertungsobjekt		134	172	vor 1900	157.000	1.172	913

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt leicht unterhalb von Mittelwert und Median der Vergleichsdaten.

Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes liegt zwischen Minimum und Median/ Mittelwert der Vergleichsdaten.

Das Ursprungsbaujahr liegt zwischen Minimum und Mittelwert der Vergleichsdaten.

Der ermittelte Sachwert liegt zwischen unterhalb von Median/ Mittelwert der Vergleichsdaten.

Der Gebädefaktor des Bewertungsobjektes läßt sich unterhalb von Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten einordnen.

Der Grundstücksfaktor des Bewertungsobjektes läßt sich zwischen Mittelwert/ Median und Maximum der Vergleichsdaten einordnen.

Das Bewertungsobjekt wurde um 1992 umfangreicher saniert und modernisiert. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (eventueller Schäden) erscheint die Zuordnung des Bewertungsobjektes insgesamt plausibel und bestätigt den ermittelten Verfahrenswert anschaulich.

10.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Fertiggarage aus dem Jahr 1999 in baujahrestypischem, durchschnittlichem Unterhaltungszustand.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 werden Einzelgaragen (ohne Bodenwert) innerhalb der Marktsegmente 1 und 2 durchschnittlich mit 4.500 € bis 5.000 € bemessen. Die Fertiggarage stellt sich am Tag der Ortsbesichtigung in baujahrestypischem, durchschnittlichem Unterhaltungszustand dar. Die Garage ist gut zu erreichen. Ein pauschaler Wertansatz von 4.750 € wird als angemessen erachtet.

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde bekannt, dass das Bad des Dachgeschosses eine Feuchteproblematik aufweist. Der Fliesenboden des Bades weist brüchige Stellen auf, die Decke des darunter liegenden Bades weist einen Feuchtefleck auf.

Die genaue Ursache sowie das konkrete Ausmaß des Schadens sind von außen nicht feststellbar. Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird einen Sicherheitsabschlag zur Beseitigung des Wasserschadens machen.

Zur Ursachenfindung die Badewanne, ggf. auch die Dusche zu demontieren, der Boden des Bades ist zu erneuern, die betroffene Decke ist zu trocknen, ggf. sind Schäden zu reparieren. Zur Würdigung der Situation wird ein pauschaler Abschlag von frei geschätzt -12.000 € angesetzt.

Der Keller des Bewertungsobjektes verfügt über Feuchtigkeitsmerkmale, die als baujahrestypisch beurteilt wurden. Dennoch wird ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einem feuchten Keller skeptisch gegenüberstehen und diesen mit einem Abschlag belegen. Ein pauschaler frei geschätzter Ansatz von -5.000 € wird als angemessen erachtet.

Das Bewertungsobjekt ist mit einer Baulast bezüglich der gemeinsamen Giebelwand zum Nachbargebäude belastet. Die Baulast verpflichtet beide Grundstückseigentümer, im Falle eines Abrisses oder Teilabrisses, die gemeinsame Giebelwand über eine Länge von 10 Metern jeweils zu belassen.

Vor- und Nachteile heben sich hier gegenseitig auf, sodass weder Zu- noch Abschläge zu berücksichtigen sind.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		157.000 €
<i>entspricht rd. 1.172 €/m² Wfl.</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		-12.250 €
Garage pauschal	4.750 €	
Wasserschaden Bad pauschal	-12.000 €	
Keller baujahrestypische Feuchte Merkmale	-5.000 €	
		144.750 €
Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert	rd.	145.000 €
<i>entspricht rd. 1.082 €/m² Wfl.</i>		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjektes nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird mit 145.000 € ermittelt.

10.6 Verkehrswert und Zusammenfassung

„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 der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit ca. 145.000 € ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt:

Bebautes Grundstück, Biesinger Straße 26 in 66440 Blieskastel

zum Wertermittlungstichtag: 20.03.2024

mit 145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

bewertet.

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

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

Ensdorf, 11.04.2024



Heike Uder-Heise

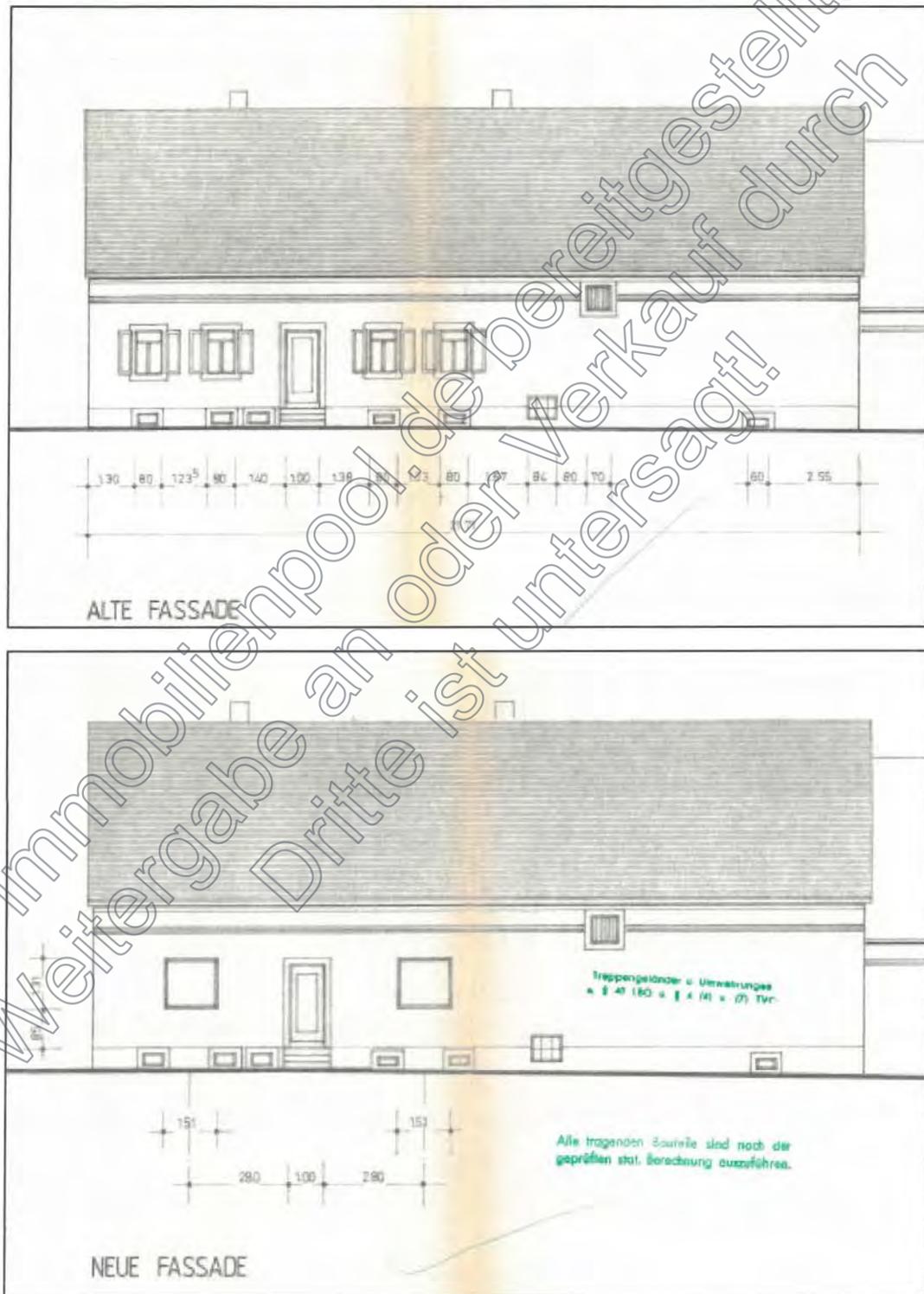
Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA-IB-318) Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Mieten und Pachten

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

11. Anlagen

11.1 Bauunterlagen, 1981 bzgl. Fassade, Auszug



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

11.3 NHK 2010, Auszug

Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	855	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120
Reihemittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050

¹ einschließlich Baubekosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

11.4 Gebäudestandards nach NHK 2010, Auszug

2838 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk, z. B. Kalksandziegel, Hohlblockmauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzwandverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Erdbeben- und Wärmeschutzverbundsysteme oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenwerk, zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elokalitisch, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatt, Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton-, dachsteine- oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1965)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachziegel, Tondachziegel, Feilenabdichtung, Rhinovit und Fallziegel aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung (z. B. als Flachterrasse); Konstruktiv in Brettschichtbauweise; Massivdach (z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdächungstechnische Dämmung (nach ca. 2005))	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1965); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1965); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rahmen in elektrischer Höheverstellung, Türanlage z. B. mit Seitenteil, beschleunigter Einbruchschutz	große, feststehende Fenster-Wachen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzänderwände mit Gipskarton), leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetüren, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabsätze (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (z. B. Holz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe				Wägungsanteil
	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzbohlendecken mit Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holzbohlendecken mit Füllung, Kappenschieber, Stahl- oder Holzbohlen in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl/Holztreppenanlage in besserer Art und Ausführung</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfaltungen (Edeleholz, Metall, breite Stahlbeton-, Metall- oder Holzbohlen) mit hochwertigem Gäländer</p>	11
Fußböden	ohne Belag	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo belegt, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	5
Sanitär-einrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; Bodenfliesen, raufkroch gefliest</p>	<p>Kabinen-Bäder mit thw. zwei Waschtöpfen, thw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Duschen; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	9
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkathheizung</p>	<p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- oder Ölheizkörper, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</p>	<p>Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; zusätzliche Kombinationsschlüssel</p>	9
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsßen, Zählerstrangk (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisierungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtausläsße, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernanschlüsse</p>	<p>Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; (ausreichend) zusätzliche Kaminabzüge</p>	6

11.7 Fotodokumentation, Bild 1 bis 20

Hinweis: Aus Datenschutzgründen werden soweit möglich keine Innenaufnahmen abgebildet.

1. Ansicht von Osten, Straßenansicht



2. Ansicht von Südwesten



3. Ansicht von Nordosten



4. Zugang über Straße Im Hirtengarten



5. Ansicht von Norden, über Straße Im Hirtengarten



6. Ansicht von Westen, über Straße Im Hirtengarten



7. Ansicht von Südwesten, über Straße Im Hirtengarten



8. Straße im Hirtengarten (links), Biesinger Straße (rechts)



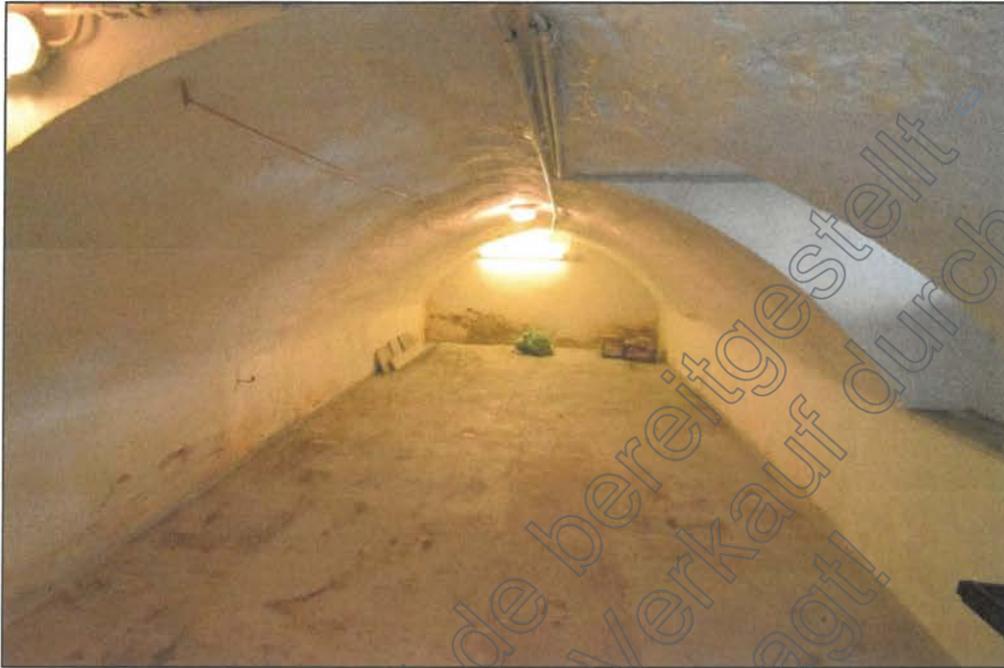
9. Detail, Heizungskeller, Feuchtigkeitsmerkmale, alterstypisch



10. Detail, Keller, Feuchtigkeitsmerkmale, alterstypisch



11. Gewölbekeller



12. Fertiggarage, Zufahrt über Straße im Hirtengarten



13. Vordereingang, Biesinger Straße



14. Hintereingang, über Straße im Hintergarten



15. Detail, Kaltdach



16. Detail, überirdische Stromeinspeisung



17. Detail, Feuchtigkeitsfleck im Bad EG, Hinweis auf Wasserschaden im darüber liegenden Geschoss, Bad



18. Umgebungsansicht, Biesinger Straße, Blick in Richtung Nordosten

12. Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023.

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten