

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!**

Höchstpersönlich erstattet durch:

Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH) **Sven Blees**

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger
für finanzwirtschaftliche Zwecke in Markt- und Beleihungs-
wertermittlung
DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardim-
mobilen

Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH) **Sven Blees, im Hause der**
4 Immo-Wert UG & Co. KG – Rudolf Diesel-Str. 22 – 66919 Weselberg

An das
Amtsgericht Lebach
- Versteigerungssachen -
Saarbrücker Straße 10
66822 Lebach

Datum 23.06.2023
Az.: 2023-W1-SB-W2213
Az.-AG: 4 K 1/23

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66822 Lebach-Steinbach, Seitersstraße 2



im Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 1/23** des Amtsgerichts Lebach.

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 07.06.2023 ermittelt mit rd. **84.600 €¹**.

Hierbei entfällt **bei Einzelbewertung** der Verkehrswert auf die Teilgrundstücke:

A Grundstück, Steinbach-Lebach, Blatt 2505, Nr. 5, Flur 11, FlSt. 393/6 mit 174 m ²	82.300 €
B Grundstück, Steinbach-Lebach, Blatt 2505, Nr. 6, Flur 11, FlSt. 785/260 mit 30 m ²	2.000 €

Objekt: einseitig angebautes Einfamilienhaus in Massivbauweise (Wohnfläche ca. 113 m²).

Das Baujahr ist unbekannt und wurde auf ca. 1920 geschätzt.

EG: Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Treppenaufgang, Bad

OG: Galerie, Kinderzimmer (Durchgangszimmer), Schlafzimmer und Fläche ohne Ausbau

DG: links: nicht ausgebaut, rechts: Luftraum

Der bauliche Zustand ist mäßig.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Ausfertigung 1x digital als PDF

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

¹ siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 und 4.4

4 IMMO-WERT UG
(haftungsbeschränkt) &
Co. KG

Rudolf-Diesel-Straße 22,
66919 Weselberg

Vorstand:
Jürgen Ch. Müller
Handelsregistereintragung:
HRA 30765 Zweibrücken
Komplementärin:
4 I-W Geschäftsführung UG
(haftungsbeschränkt)
HRB 32903 Zweibrücken

Tel:
+49 6333 - 6098889
Fax:
+49 6894 - 3891399
E-Mail:
info@4immo-wert.de
Website:
www.4immo-wert.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Allgemeine Angaben		4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
4.	Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ./.. Barwert der Überbaurente	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Schornsteinfeger	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Wohnhaus	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FfSt. 393/6)	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.2.4	Sachwertermittlung	22
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.2.5	Sachwertermittlung	23
4.2.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.2.6	Ertragswertermittlung	31
4.2.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.2.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.2.6.3	Ertragswertberechnung	34
4.2.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FfSt. 393/6)	36
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FfSt. 785/260)	37
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3.2	Bodenwertermittlung	37
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
4.3.4	Vergleichswertermittlung	39
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	39
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FfSt. 785/260)	39
4.4	Verkehrswert	40
4.4.1	Ergebnisplausibilisierung	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44

6	Verzeichnis der Anlagen.....	44
Anlage 1:	Übersichtskarte	
Anlage 2:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	
Anlage 4:	Fotodokumentation	
Anlage 5:	Fotodokumentation sanierungs- und modernisierungswürdiger Bauteile	
Anlage 6:	Grundrisse EG, OG, DG (grobe Zeichnung des Sachverständigen)	

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

Allgemeine Angaben**1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Seidersstraße 2
66822 Lebach-Steinbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Saarbrücken, Blatt 2505, lfd. Nr. 5;
Grundbuch von Saarbrücken, Blatt 2505, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Steinbach-Lebach, Flur 11,
Flurstück 393/6 (174 m²);
Gemarkung Steinbach-Lebach, Flur 11,
Flurstück 785/260 (30 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lebach
- Versteigerungssachen -
Saarbrücker Straße 10
66822 Lebach

Auftrag vom 11.05.2023 (Datum des Auftragschreibens und Beschluss)

im Zwangsversteigerungsverfahren: 4 K 1/23

Eigentümer: Schuldner 1 (Privatperson, dem Gericht bekannt)
Schuldner 2 (Privatperson, dem Gericht bekannt)
jeweils zu 1/2 Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 07.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 07.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 07.06.2023
Die Beteiligten wurden zum Termin form- und fristgerecht schriftlich geladen.

Umfang der Besichtigung: Vom Sachverständigen Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH) Sven Blees konnte das Wertermittlungsobjekt in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Datum), Aktualität wird unterstellt;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.05.2023
- vom Sachverständigen eigenhändig erstellte Grundrisse EG, OG und DG
- vom Sachverständigen erstellte Wohnflächenberechnung nach Laseraufmaß
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.06.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.06.2023

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Marktdaten der Gutachterausschüsse
- sonstige Bewertungsdaten aus der Fachliteratur

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**Zwangsversteigerung:**

Der Auftrag wurde im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber erteilt. Das Verfahren wird beim Amtsgericht Lebach unter dem Aktenzeichen 4 K 1/23 geführt. Dieses Gutachten erfolgt auf Beschluss der Rechtspflegerin vom 11.05.2023.

Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Lebach vom 11.05.2023 soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- **ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,**
-> Gemäß Angaben des Schuldners 2 bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Er bewohnt das Haus selbst. Sonstige Hinweise auf Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.
- **ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,**
-> Das Objekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Es ist offensichtlich keine Verwaltung vorhanden.
- **ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),**
-> Gemäß Eindruck vor Ort und Rückfrage an Schuldner 2 wird/wurde kein Gewerbebetrieb geführt.
- **ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),**
-> Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vor Ort festgestellt werden.
- **ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,**
-> Es konnte vor Ort augenscheinlich kein Hausschwamm festgestellt werden. Ein diesbezüglicher Verdacht besteht nicht.
- **ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,**
-> Es konnten keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Erfahrung gebracht werden.
- **ob ein Energieausweis vorliegt**
-> Auf Rückfrage im Ortstermin ist kein Energieausweis vorhanden.

Der Ortstermin:

Die Schuldner 1 und 2, sowie die übrigen Verfahrensbeteiligten wurden mit einem ausreichenden Vorlauf schriftlich über die Durchführung des Ortstermins geladen, beziehungsweise informiert. Terminiert wurde auf den 7.6.2023 um 9:00 Uhr vor dem Bewertungsobjekt. Erschienen sind die Schuldner 1 und 2, sowie deren Tochter.

Die Außenbesichtigung wurde unter Teilnahme aller Anwesenden durchgeführt. Schuldner 2, der auch Bewohner des Bewertungsobjektes ist, untersagte Schuldner 1 die Teilnahme an der Innenbesichtigung. Schuldner 1 verzichtete jedoch freiwillig und ohne Einwende wegen Benachteiligung geltend machen zu wollen an der Teilnahme der Innenbesichtigung und wartete draußen.

Durch den Sachverständigen wurde vor Ort ein Laseraufmaß zur Ermittlung der bewertungsrelevanten Flächen durchgeführt und eine grobe Zeichnung der Grundrisse erstellt. Der Objektzustand wurde mit Lichtbildern und schriftlichen Aufzeichnungen dokumentiert. Die Verwendung der Innenaufnahmen im Gutachten und deren Veröffentlichung wurde vom Schuldner 2 widersprochen. Die Lichtbilder der Innenbesichtigung dürfen vom Sachverständigen nur für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendet werden.

Bewertungsauftrag / Eigengrenzüberbau:

Gemäß Beschluss vom 11.5.2023 soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln bewertet werden.

Es sind zwei Grundstücke (Gemarkung Steinbach-Lebach, Blatt 2505, Lfd. Nr. 5 (FSt. 393/6) und 6 (FSt. 785/260)) vorhanden, die mit einem Wohngebäude überbaut sind. Durch ein theoretisches Einzelausgebot und Zuschlag an unterschiedliche Ersteher käme es somit zum Überbau des Wohngebäudes des größeren Stammgrundstückes (FSt. 393/6) mit ca. 10 m² auf das kleinere Grundstück (FSt. 785/260).

Als Stammgrundstück ist dasjenige Grundstück anzusehen, das nach Absicht und Interessenlage des Erbauers, sowie nach objektiven Gegebenheiten dem Gebäude zuzuordnen ist.

Zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus war der Bauherr der Eigentümer von beiden Flurstücken (Eigengrenzüberbau). Beim unbeabsichtigten (entschuldigten) Überbau, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässiger Grenzüberschreitung vorliegt, gelten folgende Grundsätze:

- Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen (Scheinbestandteil gem. § 95 BGB).
- Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB:

- (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
- (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Da der entschädigungspflichtige Überbau (auf fremdes Grundstück) erst entsteht, wenn die beiden Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer zugeschlagen werden, entsteht der Anspruch auf Geldrente erst im Zeitpunkt des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Das Recht auf Geldrente erlischt, wenn der überbaute Gebäudeanteil verbraucht ist. Daher ist die Restnutzungsdauer für die Berechnung der Entschädigung durch Geldrente und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz maßgeblich.

Berechnungsmethode:

Belastetes Grundstück:

1. Barwert der Überbaurente = Überbaute Fläche x Bodenwert (z.z. des Überbaus) €/m² x LSZ (z.z. des Überbaus) x Barwertfaktor (vorschüssig) mit LSZ (zum Wertermittlungsstichtag) = $\frac{((1+LSZ)^{RND} - 1)}{((1+LSZ)^{RND} - 1) \times LSZ}$
2. Auf Wertermittlungsstichtag abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksanteils auf die Dauer der Restnutzungsdauer mit LSZ (zum Wertermittlungsstichtag) und RND (zum Wertermittlungsstichtag)
3. Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag = Bodenwert (zum Wertermittlungsstichtag) ohne überbauten Flächenanteil + Punkte 1. und 2.

Begünstigtes Grundstück/Stammgrundstück:

4. Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (inkl. überbauter Gebäudeteil) ./. Barwert der Überbaurente

Beim belasteten Grundstück (FlSt. 785/260) ergibt sich für den Barwert der Überbaurente aufgrund des sehr langen zurückliegenden Zeitpunktes, geringen Bodenwerterniveaus und damaligem Liegenschaftszins ein marginaler Betrag, der in den Rundungen untergehen würde und daher nicht separat ausgewiesen wird.

>>> Barwert des Überbaus: ohne Ansatz

Der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksanteils >>> wurde ermittelt und angesetzt mit: rd. 400 Euro

Vorstehende Ansätze wurden bei der Ermittlung des Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Der Bodenwert des Stammgrundstückes (FlSt. 393/6) wurde unter der Berücksichtigung der Überbaurente ermittelt. Da die Überbaurente hier jedoch sehr gering ist unterbleibt das separate Ausweisen einer Wertminderung.

Hinweis zum Überbau:

Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass beide Grundstücke im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden.

Gartennutzung:

Die Eigentümer nutzen Angabe gemäß unentgeltlich ein Gartengrundstück auf FlSt. 396/4 des angrenzenden Nachbarn auf der Nordseite. Das Grundstück(stell) gehört nicht zum Bewertungsobjekt und wird daher nicht mitbewertet.

Unterstelle Modernisierung:

Das Objekt macht einen renovierungsbedürftigen Eindruck und ist in einigen Bereichen als technisch überaltert anzusehen. Eine insbesondere energetische Sanierung und Fertigstellung des Innenausbaus

sind sinnvoll, um künftig die nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung der Immobilie zu gewährleisten. Darüber hinaus bestehen Baumängel.

Diese Arbeiten werden in diesem Gutachten fiktiv als ausgeführt unterstellt und deren marktangepasste Kosten im Ertragswert- und Sachwertverfahren unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt. Die Kosten basieren auf einer groben Schätzung (Wertansätze: Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Band III, 68. und 102. Ergänzungslieferung).

aktuelle Marktlage:

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

ImmoWertV (2021):

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich bereits auf die ImmoWertV 2021 oder sind abweichend mit ImmoWertV 2010 gekennzeichnet. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

Es standen jedoch seitens der Gutachterausschüsse und sonstigen herangezogenen Quellen noch keine diesbezüglichen Daten zur Verfügung. Die hier verwendeten Bewertungsparameter (Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, etc.) wurden noch auf Basis der vorangegangenen ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden daher in diesem Gutachten modellkonform in Ansatz gebracht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

großräumige Lage (Makrolage):

Erläuterungen zur Makrolage

Die Kleinstadt Lebach liegt nahe der französischen Grenze im Landkreis Saarlouis und befindet sich ca. 20 km nördlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Lebach beherbergt rd. 18.700 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Prims westlich bzw. die Saar südwestlich von Lebach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Lebach insgesamt ca. 6.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.161 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 436 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Saarlouis bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 10,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Saarlouis derzeit 5,7 % (zum Vergleich: Saarland: 6,7 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Mai 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 95,4 Punkten für den Landkreis Saarlouis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Lebach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risiko-
profil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Saarlouis den 278. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (Mikrolage):

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Steinbach', ca. 6,7 km nordöstlich des Stadtzentrums von Lebach in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Lebach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Lebach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Außenstellplätze sowie einen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage im Stadtteil Steinbach insgesamt als mäßig beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Lebach ist über die Bundesstraße B269 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,1 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Tholey'. Die Bushaltestelle 'Steinbach Brücke' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Lebach auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den in Eppelborn gelegenen Bahnhof 'Bubach' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 58 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit im Stadtteil Steinbach eine mäßige und in Lebach eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 23 m für beide Seitenmittlere Tiefe:
ca. 13 m;Grundstücksgröße:
insgesamt 204 m²;Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit BetonverbundsteinAnschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; und einseitige
Grenzbebauung der Garage (Bauwischgarage)
ggf. Überbau des Hauptgebäudes (Eigenüberbau nach Zuschlag, siehe 1.4.)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken, Blatt 2505, Lfd. Nr. 5 und 6 folgende Eintragungen:

Zwangsversteigerung ist angeordnet

Wertung: Die Eintragung ist wertneutral, da der Zwangsversteigerungsvermerk nach Erledigung, Zuschlag oder Verfahrensrücknahme gelöscht wird.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind Eindruck des

Sachverständigen im Ortstermin nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.06.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in der Saarländischen Denkmalsliste nicht aufgeführt. Es wird daher davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes vom 26.05.2023 liegt für das Objekt keine Bauakte (mehr) vor. Zahlreiche Bauunterlagen insb. älterer Häuser wurden in den Kriegstagen zerstört. Aufgrund der Ortslage und des Alters ist davon auszugehen, dass eine historische Baugenehmigung besteht. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche zum Baurecht wurden nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch und schriftlich erkundet.

2.7 Schornsteinfeger

Eine telefonische Rücksprache vom 20.06.2023 mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister ergab ~~keine~~ Einschränkung der Zulässigkeit der vorhandenen Feuerstätten und Abgasanlage.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 1 Garagenplatz mit Kellerersatzfläche.
Das Objekt wird vom Schuldner 2 eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; tlw. ausgebautes Obergeschoss einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1920 (gemäß Schätzung Bauamt, sowie äußerer Eindruck)
Modernisierung:	teilweise renoviert in der Zeit von ca. 2002 – anhaltend ca. 2018: 3 neue Fenster ca. 2010: neue Haustür ca. 2005-2013: Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallation ca. 2013: Modernisierung des Bades ca. 2002 – anhaltend: tlw. Modernisierung des Innenausbaus in heimhandwerklicher Qualität
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt. In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor

dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Auf der rechten Gebäuseite ist teilweise keine Kehlbalckendecke vorhanden. Daher ist diese Fläche nicht in der BruttoGrundfläche berücksichtigt.

Außenansicht:

Südostseite verputzt;
Südwest-, tlw. Nordwestseite Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen;
Nordost- und Nordwestseiten Verblendung mit Faserzementplatten, vermutlich asbesthaltig.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Treppenaufgang, Bad;
Garage

Obergeschoss:

Galerie, Kinderzimmer (Durchgangszimmer), Schlafzimmer und nicht ausgebaute Fläche;
Speicher über Garage

Dachgeschoss:

links: nicht ausgebaut, rechts: Luftraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich aus Bruchsteinen
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Bruchsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Bruchsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Über EG: Trägerdecke und Balkendecke mit Schüttung Über OG: Balkendecke mit Schüttung Dämmung der obersten Geschossdecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, einfache Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff mit mittleren Beschlägen und Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pletten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen links gedämmt, rechts nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	keine; 2 Öl-Einzelöfen in Wohnzimmer und Esszimmer mit zentraler Öl-Versorgung, Tankinhalt ca. 2.500 Ltr. Übrige Räume nicht beheizbar.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Wohnhaus**

Bodenbeläge:	Einfache Beläge aus Fliesen, PVC oder Laminat; tlw. überaltert;
Wandbekleidungen:	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. einfache Tapeten, tlw. keine Wandbehänge;

Deckenbekleidungen:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. einfache Tapeten;
Fenster:	Überwiegend Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; 3 Kunststofffenster, 3-fach verglast, einfache Ausführung und mittlere Beschläge Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein, innen verschiedene einfache Materialien
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> sofern verbaut: einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, tlw. als Durchgangszimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest mit Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden; defekte Kamineinfassungen; tlw. fehlende Dämmung der obersten Geschoßdecke/Dachschrägen; tlw. fehlender und überalterter Innenausbau und Gebäudetechnik; Setzungen der Außenanlagen, schlechte Erschließung der Garage; Tanklager nicht gegen Auslaufen gesichert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Durchgangszimmer / "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); geringe, ø ca. 2,20-2,25 m Raumhöhe
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage mit Kellerersatzfläche und Tanklager.
Lage: an der Nordwestseite angebaut;
Baujahr: unbekannt, ggf. mit Hauptgebäude ca. 1920;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verkleidet mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig);
Dachform: Pultdach als verschlepptes Hauptdach
Dach aus: Tonziegel;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: Fenster mit Einfachverglasung;
Ausstattungsmerkmale: Tanklager;

Besonderheiten: Speicher

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Hofbefestigung

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts**4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66822 Lebach-Steinbach, Seidersstraße 2 zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarbrücken	2505	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steinbach-Lebach	11	393/6	174 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarbrücken	2505	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steinbach-Lebach	11	785/260	30 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FlSt. 393/6	Einfamilienhaus	174 m ²
Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260	überbaut	30 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		204 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FlSt. 393/6)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2– ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35–39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27–34 ImmoWertV21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40, Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

- Besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	07.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	174,00 m ²
Grundstückstiefe	=	13 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.06.2023	≡ 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	73,50 €/m ²	E2
Fläche (m ²)		174,00	≡ 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	≡ 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	≡ 1,00	
Vollgeschosse	2	2	≡ 1,00	
Bauweise	offen	offen	≡ 1,00	
Tiefe (m)	40	13	≡ 1,00	E3
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	≡ 0,95	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	69,83 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	69,83 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 69,83 €/m²	
Fläche	≡ 174,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 12.150,42 € rd. 12.150,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 insgesamt **12.150,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Die Bodenrichtwertzone weist eine definierte Tiefe von rd. 40 m aus. Das Bewertungsobjekt weist eine kleinere Tiefe als das Richtwertgrundstück auf. Eine Anpassung bei geringerer Tiefe erfolgt gemäß des Grundstücksmarktberichts Saarlouis 2022 und Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht.

E3

Eckgrundstück (EFH/ZFH):

Der BRW bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Objekte in dieser Lage sind einer größeren Einsehbarkeit sowie Lärmimmissionen ausgesetzt sowie mit einer eingeschränkten Ausnutzbarkeit behaftet. Die Ecklage als Wohngrundstück wird mit einem Abschlag am BRW gewürdigt.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 39 Abs. 2 ImmoWertV21 und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

4.2.5 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	244,00 m²	70,00 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	714,00 €/m² BGF	312,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.259,50 €/m² BGF	550,37 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	307.318,00 €	38.525,90 €
• Zu-/Abschläge	-24.500,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	282.818,00 €	38.525,90 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	72 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	20 Jahre
• prozentual	54,17 %	66,67 %
• Betrag	153.202,51 €	25.685,22 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	129.615,49 €	12.840,68 €
• besondere Bauteile	350,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	129.965,49 €	12.840,68 €

Gebäudesachwerte insgesamt**142.806,17 €****Sachwert der Außenanlagen****+ 4.500,00 €****Sachwert der Gebäude und Außenanlagen****= 147.306,17 €****Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)****+ 12.150,00 €****vorläufiger Sachwert****= 159.456,17 €****Sachwertfaktor (Marktanpassung)****× 1,12****marktangepasster vorläufiger Sachwert****= 178.590,91 €****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****- 96.337,00 €****(marktangepasster) Sachwert****= 82.253,91 €****rd. 82.300,00 €**

4.2.5.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,9			0,1	
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	20,7 %	28,5 %	35,0 %	15,8 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	36,0	248,40
3	790,00	17,5	138,25
4	955,00	42,0	401,10
5	1.190,00	4,5	53,55
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 841,30 gewogener Standard = 3,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 841,30 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG 0,95

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Geschoßhöhe 0,94
- tlw. einseitiger Anbau 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 713,72 €/m² BGF
rd. 714,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen in massiver, jedoch einfacher Ausführung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 365,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• eingeschränkt nutzbares DG	x	0,90
• einseitiger Anbau an das Hauptgebäude	x	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	312,08 €/m² BGF
	rd.	312,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus

Für den tlw. fehlenden Ausbau der in der BGF enthaltenen Fläche im Obergeschoss auf der rechten Gebäudeseite wird sachverständig und aus Erfahrungswerten ein Abschlag von 50% vorgenommen.

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
nicht ausgebauter Teilbereich im OG (rd. 39 m² x 714€/m² x 1,764BPI x 50%)	-24.500,00 €
Summe	-24.500,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudelflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangspodest (rd. 600€ x 1,764 x 20% reIRND)		210,00 €
Eingangsüberdachung (rd. 400€ x 1,764 x 20% reIRND)		140,00 €
Summe		350,00 €

Der Ansatz der relativen Restnutzungsdauer von Einzelgewerken/ besonderen Bauteilen / besonderer Einrichtung wird aufgrund des Alters, Zustands und sonstiger Einflüsse sachverständig und aus Erfahrungswerten geschätzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.500,00 €

Hofbefestigung	2.000,00 €
Summe	4.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer im Model ImmoWertV 2010

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	36,0	17,5	42,0	4,5

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,3

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,3 beträgt rd. 72 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,5

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Auskunft Bauarchiv, sowie äußerer Eindruck) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,5	0,5	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,7	1,3	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	2,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,5	1,5	B07
Summe		4,7	5,3	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Unbekannter Zeitraum: Dämmung der Dachflächen über der linken Gebäuhälfte ist vorhanden. Die Dämmung der rechten Gebäuhälfte wird unterstellt.

B02

2018 Austausch 3 Fenster/Gartentür;
ca. 2010 Austausch Haustür

B03

ca. 2005 – 2010 wurde die Elektroinstallation erneuert
ca. 2013 wurden die Wasserleitungen erneuert.

B04

Der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage wird fiktiv unterstellt.

B06

ca. 2013 Modernisierung des Badezimmers.

B07

ca. 2002 bis heute Modernisierung des Innenausbaus nur tlw. fertiggestellt.
Die Fertigstellung des Innenausbaus, insbesondere Bodenbeläge, Wandbehänge, Zimmertüren, Geländer und Deckenverkleidung wird fiktiv unterstellt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1920 = 103$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($72 \text{ Jahre} - 103 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($72 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 39 \text{ Jahre} =$) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des Grundstücksmarktberichtes Saarlouis 2022
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktberichtes des Saarlandes 2022
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung und/oder
- unstabilen Marktlage bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-12.000,00 €
• Feuchteschäden rundum im Sockelbereich (konstruktionsbedingt)	-3.000,00 €	
• fehlende Dämmung der oberen Geschossdecke/Dachschrägen (rechter Gebäudeteil)	-2.500,00 €	
• Anpassen der Einfahrt zur Garage, Erneuerung des Garagentors, Beseitigen von Setzungen der Außenanlagen	-4.000,00 €	
• Sanierung der Kamineinfassungen	-2.500,00 €	
Bauschäden (-5.300,00 € x 0,790)		-4.187,00 €
• Putzschäden Fassade, Erneuerung Anstrich (Front)	-5.300,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-95.000,00 € x 0,790)		-75.050,00 €
• Fertigstellung des Innenausbaus, insbesondere Bodenbeläge, Wandbehänge und Deckenverkleidung, Einbau Geländer an der Treppe	-55.000,00 €	
• Austausch der restlichen Fenster	-15.000,00 €	
• Einbau einer zweitemäßen Heizungsanlage inkl. Wärmeverteilung und Vorratslager, ggf. unter Einbeziehung von erneuerbaren Energien	-25.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		Ohne Ansatz €
• kapitalisierte Überbaurente	Ohne Ansatz €	
Weitere Besonderheiten		-5.100,00 €
• Durchgangszimmer (Schlafzimmer OG links)	-5.100,00 €	
Summe		-96.337,00 €

4.2.6 Ertragswertermittlung

4.2.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.2.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 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 Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

4.2.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	113,00		6,10	rd. 690,00	8.280,00
Garage	2	Wohnung		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			113,00	1,00		730,00	8.760,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.760,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.191,70 €
jährlicher Reinertrag	= 6.568,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 12.150,00 € (Liegenschaftszinssatz ξ Bodenwert)	194,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.373,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,60\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 33$ Jahren Restnutzungsdauer	ξ 25,484
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 162.432,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.150,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 174.582,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 96.337,00 €
Ertragswert	= 78.245,47 €
	rd. 78.200,00 €

4.2.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Aufgrund der ländlichen Lage und Parkplatzsituation im öffentlichen Verkehrsraum erfolgt kein Ansatz von Miete für die beiden Stellplätze auf dem Grundstück.

Bewirtschaftungskosten

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

Bei dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 2021 veröffentlichten durchschnittlichen und indexierten Bewirtschaftungskosten als Einzelansätze zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.525,50
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	165,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.035,10 (ca. 25 % des Rohrertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			156,60 (ca. 33 % des Rohrertrags)

Es wird unterstellt, dass der Mieter/Eigennutzer die Kosten der Schönheitsreparaturen übernimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- des Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2022
- des Grundstücksmarktberichts Saarlouis 2022,

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 2010

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FlSt. 393/6)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der stützend ermittelte Ertragswert ist lediglich geringfügig abweichend und bestätigt daher den Sachwert.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **82.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FlSt. 393/6 wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

82.300,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260)**4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Dieses Grundstück ist unbebaut, und ggf. mit ca. 10 m² überbaut:

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40, Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

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

4.3.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	07.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	30,00 m ²
Grundstückstiefe	=	13 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.06.2023	≡ 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	73,50 €/m ²	E2
Fläche (m ²)		30,00	≡ 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	≡ 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	≡ 1,00	
Vollgeschosse	2	2	≡ 1,00	
Tiefe (m)	40	13	≡ 1,00	E3
Zuschnitt		Eckgrundstück	≡ 0,95	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	69,83 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	69,83 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 69,83 €/m²	
Fläche	≡ 30,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 2.094,90 € rd. 2.095,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 insgesamt **2.095,00 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E3

Die Bodenrichtwertzone weist eine definierte Tiefe von rd. 40 m aus. Das Bewertungsobjekt weist eine kleinere Tiefe als das Richtwertgrundstück auf. Eine Anpassung bei geringerer Tiefe erfolgt gemäß des Grundstücksmarktberichts Saarlouis 2022 und Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht.

E3

Eckgrundstück (EFH/ZFH):

Der BRW bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Objekte in dieser Lage sind einer größeren Einsehbarkeit sowie Lärmimmissionen ausgesetzt sowie mit einer eingeschränkten Ausnutzbarkeit behaftet. Die Ecklage als Wohngrundstück wird mit einem Abschlag am BRW gewürdigt.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.095,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.095,00 €
Marktanpassungsfaktor analog anderem Teilgrundstück	×	1,12
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	2.346,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	300,00 €
Vergleichswert	=	2.046,40 €
	rd.	2.000,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-300,00 €
• nicht nutzbarer Grundstücksanteil, ca. 10 m ² , rd.	-700,00 €
• abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils	rd. 400,00 €
Weitere Besonderheiten	Ohne Ansatz
• Überbaurente	Ohne Ansatz €
Summe	-300,00 €

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks (Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260 wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

2.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

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

Aufgrund der Berücksichtigung der Vor- und Nachteile durch die theoretische Berücksichtigung des Überbaus der einzeln ausgewiesenen Grundstücke können Abweichungen zwischen Summe der Einzelgrundstücke und Wert des Gesamtobjektes entstehen.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und das Gesamtobjekt betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 5, FlSt. 393/6	Einfamilienhaus	82.300,00 €
Gebäude- und Freifläche Lfd. Nr. 6, FlSt. 785/260	Überbaut	2.000,00 €
Summe		84.300,00 €

Korrektur der Einzelbewertung

- nicht nutzbarer Grundstücksanteil, ca. 10 m², rd.

+700,00 €

- abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils

-400,00 €

Überbaurente

Jeweils ohne Ansatz

Gesamtgrundstück

84.600,00 €

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66822 Lebach-Steinbach, Seidersstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarbrücken	2505	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steinbach-Lebach	11	393/6
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarbrücken	2505	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steinbach-Lebach	11	785/260

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2023 mit rd.

84.600,- €

in Worten: vierundachtzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

4.4.1 Ergebnisplausibilisierung

Der ermittelte **marktangepasste vorläufige Sachwert** für das Gesamtobjekt entspricht einem Wert von rd. 1.600 €/m² Wohnfläche und liegt im Bereich der vom Sachverständigen durchgeführten Marktrecherche vergleichbarer Objekte.

Das Ergebnis ist aufgrund der vorhandenen Objekteigenschaften plausibel und spiegelt vor allem die Lage, die Objektart, das Baujahr, den renovierungsbedürftigen Zustand und die geringe Ausstattungsqualität sowie die Marktphase zum Wertermittlungstichtag angemessen wider.

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

Weselberg, den 23. Juni 2023



Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)
Sven Blees

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

WoFlV:

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

WMR:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV 2021

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016
- [4] Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Saarlouis 2022
- [5] Grundstücksmarktbericht für das Saarland 2022

[6] Kleiber Wertermittlungsportal

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 5: Fotodokumentation sanierungs- und modernisierungswürdiger Bauteile

Anlage 6: Grundrisse EG, OG, DG (grobe Zeichnung des Sachverständigen)

Anlage 4:
Fotodokumentation



Ansicht aus Südosten



Ansicht aus Osten



Ansicht auch Nordosten



Ansicht aus Nordosten



Ansicht aus Norden



Ansicht aus Westen



Umgebung nach Nordosten



Umgebung nach Nordwesten



Umgebung nach Südwesten

Anlage 5:

Fotodokumentation sanierungs- und modernisierungswürdiger Bauteile



Putz- und Feuchteschäden



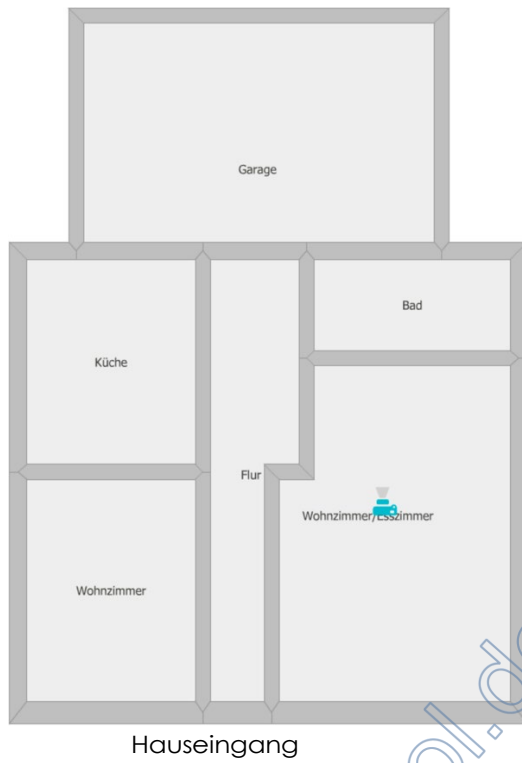
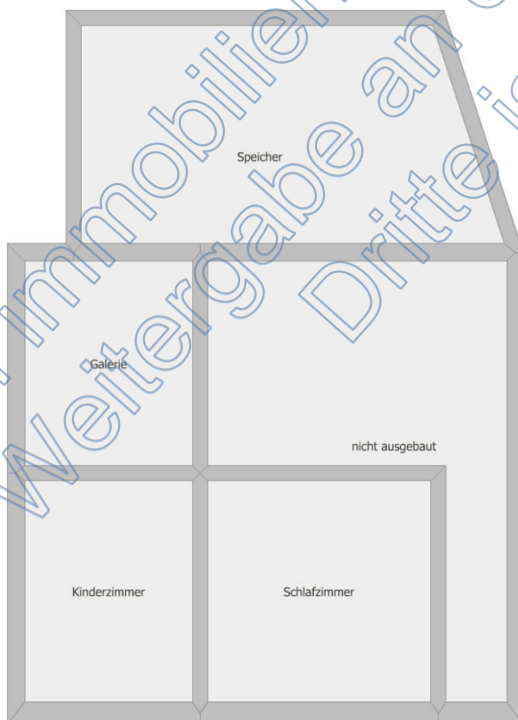
Fassadenplatten gebrochen

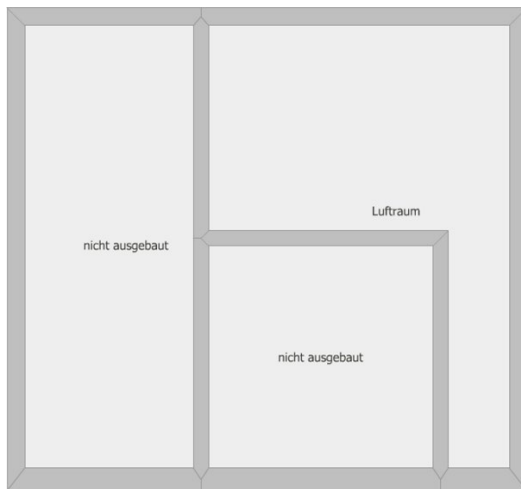


Setzungen Außenanlage, ungünstige Zufahrt



Putz- und Feuchteschäden

Anlage 6: Grundrisse EG, OG, DG (grobe Zeichnung des Sachverständigen)**EG:****OG:**

DG:

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