

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Lebach  
Saarbrücker Straße 10  
66822 LebachAmtsgericht Darmstadt  
HRB 103978Zwingenberger Weg 2e  
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111

Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Zweifamilienhaus (teilweise in Rohbauzustand)
Objektadresse	Hochwaldstraße 65 66839 Schmelz
Auftraggeber	Amtsgericht Schmelz
Aktenzeichen	4 K 1/24
Gutachtennummer	BG-240103
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.05.2024
Verkehrswert	169.000 € Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Hochwaldstraße 65 66839 Schmelz	
Objektart	Zweifamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch	Michelbach
	Blatt Nr.	984
	Laufende Nr.	2 (Flur 3 Flurstück 2/1)
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Hochwaldstraße 65	
Größe	628 m <sup>2</sup>	
Wertermittlungstichtag	13.05.2024	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Alllasten	Keine Eintragungen im Alllastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	1950 fiktive Annahme / 30 Jahre	
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem allgemein noch nutzbaren Bauunterhaltungszustand.	
Modernisierungszustand	Geringer Modernisierungszustand	
Vermietungszustand	Immobilie lt. Aussage Eigentümer eigengenutzt	
Bruttogrundfläche	424,39 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Nutzfläche	219,97 m <sup>2</sup> WFL / 55 m <sup>2</sup> NFL	
Bodenwert	44.000 €	
Sachwert	169.000 €	
Ertragswert	160.000 €	
<b>Verkehrswert</b>	<b>169.000 €</b>	
Gebäudedefaktoren	697 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	269 € / m <sup>2</sup> Grundstück	

## Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht .....	3
1. Allgemeine Angaben .....	4
2. Grundlagen .....	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Verwendete Literatur .....	5
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	6
2.4 Wertermittlung und -verfahren .....	7
2.5 Hinweise und Vorbehalte .....	9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes .....	11
3.1 Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3.2 Grundstücksbeschreibung.....	15
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption.....	19
3.4 Baubeschreibung .....	22
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag .....	26
3.6 Flächen.....	28
4. Wertermittlung .....	30
4.1 Bodenwert.....	30
4.2 Sachwertermittlung.....	32
4.3 Ertragswertermittlung .....	38
5. Verkehrswert .....	42
6. Anlagen .....	43
6.1 Liegenschaftskarte .....	44
6.2 Bauzeichnungen .....	45
6.3 Wohnflächenberechnung.....	49
6.4 Nutzflächenberechnung .....	50
6.5 Fotos.....	51

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schmelz Saarbrücker Straße 10 66822 Lebach
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Michelbach Blatt 984 unter laufender Nummer 2 eingetragene Flurstück.  Beschluss vom 10.04.2024 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 4 K 1/24
Objektadresse:	Hochwaldstraße 65 66839 Schmelz
Anmerkungen des Auftraggebers:	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2024
Umfang der Ortsbesichtigung:	Liegenschaft konnte von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	XXXX, XXXX Eigentümer XXXX, XXXX Frau des zuvor genannten Eigentümers XXXX, XXXX gemäß Vollmachten als Vertreter für die Parteien XXXX, XXXX und XXXX, XXXX Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
SDSchG	<b>Saarländisches Denkmalschutzgesetz</b> vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S 1498). Außer Kraft am 1. August 2018 durch § 33 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358).
LBO	<b>Landesbauordnung Saarland</b> in der Fassung vom 17. Mai 2023.
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – <b>Immobilienwertermittlungsverordnung</b> – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	<b>Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)</b> Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV DIN 283	<b>Wohnflächenverordnung</b> – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).  <b>DIN 283 Blatt 2</b> „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962, obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

### 2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023.
---------	---

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes

Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022.  
Berichtszeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2021.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Grundstücksmarktbericht 2022 Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis.

### 2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug mit letzter Eintragung vom 20.03.2024

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.04.2024
- Einsichtnahme in Bauakte am 13.05.2024
- Energieausweis konnte nicht ermittelt werden
- Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 30.04.2024
- Erschließungskostenbestätigung per E-Mail und Telefonat vom 26.04.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.04.2024
- Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Schmelz vom 19.06.2024
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem vom 22.04.2024
- Auskunft Gutachterausschuss vom 29.06.2024
- Denkmalschutzliste des Saarlandes vom 01.07.2022

## 2.4 Wertermittlung und -verfahren

### Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

### ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ Vergleichspreisen ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage

periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.  
(ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d. h. als Wertanlage und somit zur Ertragerzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

## Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.  
(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.  
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.  
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.  
(ImmoWertA 6.(1).4)

## Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Gutachten wird das Sachwertverfahren angewendet, da aufgrund der Objektbeschaffenheit von einer überwiegenden Eigennutzung ausgegangen wird.

Zur Plausibilisierung wird ebenfalls eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

## 2.5 Hinweise und Vorbehalte

### Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

### Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.

Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

#### Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

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

### 3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.	
Aufschrift	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Saarbrücken Michelbach 984
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 2 Flur: Flurstück: Wirtschaftsart: Lage: Größe:	04 2/1 Hof- und Freifläche Hochwaldstraße 65 628 m <sup>2</sup>
Abteilung I	Eigentümer:	Wurden anonymisiert und sind der AG Schmelz bekannt.
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen:	1 zu 2 Grunddienstbarkeit, Wasserableitungsrecht; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 3 Nr. 1190 / 1; gemäß Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 10. Dezember 1963 – AZ: 9 O 173/63 und dem Antrag vom 18. März 1964, eingetragen am 03. Juni 1964; umgeschrieben 0449.  4 zu 2 Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, gemäß Ersuchen vom 14.03.2024 (Az: 4 K 1/24, Amtsgericht Lebach) eingetragen am 20.03.2024.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:	Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.
Anmerkung	Keine	

<b>Bau- und Planungsrecht</b>	<p>Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der <b>Flächennutzungsplan</b> (vorbereitender Bauleitplan) und der <b>Bebauungsplan</b> (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)</p>
<b>Flächennutzungsplan</b>	<p>Im FNP ist für die Hochwaldstraße 65 eine <b>Wohnbaufläche</b> festgesetzt.</p>
<b>Bebauungsplan</b>	<p>Laut Auskunft der Gemeinde Schmelz liegt das Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung ist hier nach <b>§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)</b> zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.</p> <p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.</p>
<b>Satzungen</b>	<p>Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.</p> <p>Es wurden keine gebietsbezogenen Satzungen durch die Gemeinde Schmelz benannt.</p>
<b>Entwicklungszustand</b>	<p>Baureifes Land</p> <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)</p>

Baugenehmigung	<p>Die ursprüngliche Baugenehmigung zum Gebäude liegt der unteren Bauaufsicht und der Gemeinde nicht vor. Folgende Baugenehmigungen lagen zur Einsichtnahme vor:</p> <p>1974 Errichtung einer Garage (Bauschein 858/74) 2006 Erneuerung der Dachkonstruktion und Ausbau des Dachgeschosses, Aufstockung des rückseitigen Anbaus und Einbau einer Wohnung (Bauschein 63-01145/05)</p> <p>Die Garagenbebauung besteht aus zwei Garagen, in der Genehmigung von 1974 ist jedoch nur eine Garage berücksichtigt. In der Baugenehmigung von 2006 ist die Doppelgarage mit Abstellraum aufgezeigt. Auch der Gebäudeteil der nördlich an der Grundstücksgrenze liegt ist in den Planunterlagen aufgeführt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist noch nicht vollständig abgeschlossen und ausgeführt. Eine Bauabnahme lag den Unterlagen nicht vor.</p> <p>Es wird von bauordnungsrechtlich genehmigter Ausführung und Nutzung der Bebauung und des Grundstücks ausgegangen.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	<p>Gemäß Auskunft vom 30.04.2024 sind keine Eintragungen vorhanden.</p>
Altlasten	<p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die schriftliche Altlastenauskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarbrücken vom 30.04.2024, ergab die Überprüfung mit dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes, dass diese derzeit <u>nicht im Kataster erfasst</u> sind.</p> <p>Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität und wird ständig fortschrieben."</p> <p><b>Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.</b></p>
Denkmalschutz	<p>Keine Eintragung in der saarländischen Denkmalliste vom 01.07.2022.</p>
Beitrags- und Abgabezustand	<p>Gemäß Auskunft der Gemeinde Schmelz mit der E-Mail vom 26.04.2024 wurde</p> <p>„die Erschließungs-/Verkehrsanlage „Hochwaldstraße“ im Zuge des Projektes „Grundhafte Erneuerung der „Berg-/Hochwaldstraße“ in den letzten Jahren grundhaft erneuert.</p>

In diesem Jahr erfolgt noch die Abrechnung dieser Anlage.

Rechtsgrundlage für die Beitragserhebung nach dem Ausbaubeitragsrecht ist derzeit die Satzung der Gemeinde Schmelz über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Gehwegen (Gehwegausbaubeitragsatzung) vom 17. März 2023."

Nach telefonischer Auskunft fallen die Gebühren für den Erstausbau des Gehweges an. Diese werden in Höhe von rund 4.000 € prognostiziert und in dieser Höhe im Gutachten in den BOGs berücksichtigt.

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

## 3.2 Grundstücksbeschreibung

### 3.2.1 Makrolage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Kreis Saarlouis
Stadt	Schmelz
Ortsteil	Michelbach
Lage	Ortsteillage
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 3 km (Luftlinie) südlich nach Schmelz Rund 8 km (Luftlinie) südöstlich nach Lebach Rund 17 km (Luftlinie) südwestlich nach Saarlouis Rund 27 km (Luftlinie) südöstlich nach Saarbrücken
Verkehrsverbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 0,5 km zur Bundesstraße B268 Rund 16 km zur Autobahn A1 (Saarbrücken / Trier) Rund 20 km zur Autobahn A8 (Luxemburg / Pirmasens)
ÖPNV	Bushaltestelle ist unweit vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Linien 470 und R3 25 min. Fahrzeit bis Bahnhof Lebach 30 min. Fahrzeit bis Busbahnhof Wadern
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m): In Michelbach selbst sind keine Geschäfte der Nahversorgung, Ärzte, Schulen oder Kindergärten angesiedelt.  In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 3 km): Allgemeinmediziner, Orthopäde, sonstige Ärzte, Nahversorgung, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schule, Baumarkt, Stadtverwaltung.
Einwohner	Ortsteil Michelbach = 1.200 Stadt: Schmelz 16.301 Kreis: Saarlouis 95.749 Bundesland: Saarland 992.666

Angaben aus 2022

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets	Demografiebericht Schmelz: Bevölkerungsentwicklung seit 2011: -0,7% Durchschnittsalter: 46,6 Jahre Kaufkraft: k.A. € / Haushalt
Marktbericht des Landkreises Saarlouis	Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte fanden auf dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2020 insgesamt 1.010 Verkäufe mit einem Geldumsatz von 204 Mio. € statt. Im Jahr 2021 fanden 966 Verkäufe mit einem Geldumsatz von 210 Mio. € statt.  Die Durchschnittspreise belaufen sich hierbei für den Landkreis auf 163.673 € im Jahr 2021 und auf 177.105 € im Jahr 2020.

Für das Jahr 2021 liegt mit 53,05 % der überwiegende Teil der Verkaufsfälle in einer Summe zwischen 100.000 bis 200.000 €. Gefolgt mit Rang 2 wird dies mit Verkaufsfällen zwischen 200.000 bis 300.000 € mit 22,08 %.

### 3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Der Gemeindebezirk Michelbach liegt im nördlichen Stadtgebiet. Das Grundstück liegt an einer Hauptstraße.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 1 – 2-geschossige, offene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird für den Wohngebäudebereich und zwei Stellplätze durch die Hochwaldstraße erschlossen, die beiden Garagen durch die Straße am Bohnenberg.
Straßenart	Hochwaldstraße => Hauptstraße Am Bohnenberg => Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung (über Dach geführt, im Straßenbereich verlegt, aber nicht angeschlossen), Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist länglich zugeschnitten.
Straßenfront	ca. 12 m in Hochwald, wie auch Am Bohnenberg
Mittlere Tiefe	ca. 52 m
Topographie	Das Grundstück ist stark nach Norden hin ansteigend.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude ist im südlichen Bereich, die Garagen im nördlichen Bereich errichtet.
Straßenzugang	Es besteht jeweils ein direkter Straßenzugang an der südlichen wie auch nördlichen Grundstücksgrenze.
Zuwegung	Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Hochwaldstraße.
Überbauung	Es konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden. Es wird im südlichen Bereich bei der Grenzbebauung von der Nutzung einer gemeinsamen Grenzmauer ausgegangen. Eine genaue Feststellung konnte im Zuge des Ortstermins nicht ermittelt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich um eine einfache Wohngegend.

### 3.2.3 Bodenverhältnisse

#### Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

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

### 3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

**Art des Gebäudes** Wohngebäude, zweigeschossige Gebäude mit ab 2006 teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Teilweise unterkellert.

**Angaben zur Nutzung** Laut Angaben der Eigentümer bzw. deren Vertreter ist das Gebäude nicht vermietet und wird selbst genutzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist noch nicht abgeschlossen. Eine Nutzungsaufnahme als Wohnraum ist nicht möglich.

#### 3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

**Baujahr** Aus den Bauakten und sonstigen Angaben ist das genaue Baujahr nicht ersichtlich und dem Sachverständigen daher unbekannt.

Aufgrund der Gebäudeform, Kellersituation und der unterschiedlichen Baustrukturen wird davon ausgegangen, dass die erste Errichtung des Gebäudes im Beginn des 20. Jahrhunderts lag und zu Beginn der zweiten Hälfte des Jahrhunderts erweitert und saniert wurde. Somit wird für die Wertermittlung ein fiktives Baujahr von 1950 geschätzt.

**Modernisierung** Unter Instandhaltung oder Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Eine Modernisierung stellt eine Erhöhung des Gebrauchswertes in Form der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparung von Energie und Wasser dar.

Fenster sind augenscheinlich nicht bauzeitlich. Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht ersichtlich gewesen.

**Baujahr der Fenster** Isolierverglasung, Baujahr unbekannt.

**Dämmung der Außenwände** In Teilen ist vermutlich eine Wärmedämmung aufgebracht. Die genaue Stärke konnte nicht ermittelt werden. An unveränderten Bestandsfassaden ist dies nicht erfolgt (z.B. straßenseitig).

**Dämmung des Dachs bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum** Gemäß mündlicher Aussage des anwesenden Eigentümers ist eine Dämmung des Dachgeschosses vorhanden. Diese ist im Zuge des neuen Dachstuhls eingebaut worden.

Baujahr des Heizkessels

Das genaue Herstelldatum der Ölheizung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Gemäß Typenschild wird das Herstelldatum von 2016 vermutet.

Dämmung der Wasser-/Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen

Leitungen sind im Kellergeschoss ersichtlich und in diesem Bereich gedämmt.

Energieverbrauch nach Energieausweis

Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor. Es existieren energetische Ermittlungen aus der Genehmigung des Dachausbaus. Diese geben jedoch keine Aussage über den überwiegenden vorherrschenden Bestandsbereich. Eine Aussage zu den Energiekennwerten des Gebäudes ist somit nicht möglich.

### 3.3.3 Konzeption

Das Objekt besteht aus einer Wohneinheit, die über das Erdgeschoss und Obergeschoss reicht sowie aus einer Wohneinheit im Dachgeschoss.

Die Hauptwohnung wird über eine Außentreppe und den Haupteingang zur Hochwaldstraße erschlossen. Durch das innenliegende Treppenhaus erreicht man ebenfalls die Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohneinheit DG soll zusätzlich durch den Gartenbereich über eine projektierte Außentreppe separat erschlossen werden. Im Treppenhaus gelangt man in den Kellerbereich, der straßenseitig über einen Ausgang verfügt.

Durch den Eingangsflur im Erdgeschoss wird ein Aufenthaltszimmer, der offene Treppenbereich zu den Obergeschossen, eine Tür zum Kellergeschoss, ein fensterloser Nebenbereich (Abstellbereich, Hauswirtschaft) mit Zugang zu zwei Bädern und der Wohnbereich erschlossen. Im Wohnbereich gelangt man durch das Esszimmer in Küche und Wohnzimmer. Die Küche verfügt über eine Fenstertür zum Gartenbereich.

Im Obergeschoss fungiert das Treppenhaus als Erschließungsflur. Man gelangt in zwei Zimmer im Norden (ein Durchgangszimmer), ein Zimmer im Westen, welches als Küche vorgesehen ist, und zwei Zimmer im Süden. Über eine Fenstertür im Nordosten kann man direkt in den Gartenbereich gelangen.

Im projektierten Dachgeschoss wird über das innenliegende Treppenhaus ein Abstellraum, zwei Wohnräume nach Süden, ein Bad nach Westen und ein Wohnraum mit Küchenzeile und

separatem Gäste-WC erschlossen. Der Wohnbereich verfügt über eine separate Eingangstür (zur Nutzung fehlt die Treppe).

Das **Grundstück** ist stark nach Norden ansteigend. Der Höhenunterschied von der Süd- zur Nordseite des Grundstücks wird auf 2-3 Stockwerke geschätzt. Es bestehen mehrere Stützwände: eine ca. eingeschossige Stützwand zur westlichen Nachbarbebauung, eine ca. zweigeschossige Stützwand nördlich des Gebäudes sowie eine ca. 1,5 Geschoss-hohe Stützwand auf der östlichen Grundstücksgrenze. Diese ist im Bereich des Erdgeschosses als Nebenraum mit Badezimmer ausgebaut.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind über die Straße am Bohnenberg zwei Garagenstellplätze und ein Gartengerätehaus errichtet. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist als Gartenland genutzt.

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

### 3.4 Baubeschreibung

#### Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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 Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im 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.

#### 3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart (lt. Bauakte)	Massivbau
Kellerwände (lt. Bauakte)	Mauerwerk
Umfassungswände (Annahme für Gutachten)	Mauerwerk
Innenwände (Annahme für Gutachten)	Mauerwerk
Decke über Kellergeschoss (lt. Bauakte)	Betondecke
Geschossdecken (lt. Bauakte)	Betondecke

Dachkonstruktion (lt. Bauakte)	Holzpfeifen
Dachform	Satteldach auf Haupthaus und Flachdach auf Anbau
Dacheindeckung (lt. Bauakte)	Tonziegel, ca. 40° geneigt
Treppen	Holztreppe

### 3.4.2 Ausstattung

#### Kellergeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend gefliest, teilweise Betonboden mit Fehlstellen
Wandbeläge	Mauerwerk geputzt
Deckenbeläge	Betondecke gestrichen

#### Erdgeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend Fliesenbelag, Wohnräume Parkett/Holzboden
Wandbeläge	Tapeziert, teilweise nur gestrichen, Bad und Küche gefliest
Deckenbeläge	Teilweise Rohdecke, tapeziert und gestrichen, Holzdecke,

#### Obergeschoss

Bodenbeläge	Holzböden
Wandbeläge	Tapeziert und gestrichen, Küche teilweise gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert und gestrichen, teilweise mit Zierelementen

#### Dachgeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend kein Bodenbelag, Bad und Wohnraum ohne Estrich
Wandbeläge	Wohnräume (Süd) gestrichen, Wohnraum (Nord) geputzt, Bad ohne Putz (-> Rohbau)
Deckenbeläge	Überwiegend in Rohzustand bzw. in Vorbereitung Partiell Holzdecke

### 3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	Holzisolierfenster
Türen	Die Hauseingangstür einfach

### 3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation	Einfache Elektroinstallation mit geringer Anzahl von Steckdosen
Heizung	Ölzentralheizung und Heizkörper in Räumen Anlage wurde 01/2023 geprüft Öl-Brennwertkessel vermutlich Baujahr 2016
Warmwasserversorgung	Warmwasser über Ölzentralheizung mit Solarthermie-Einheit und Pufferspeicher
EG - Küche	Spüle und Spülmaschinenanschluss
EG - Bad 1	Waschbecken, Toilette, Dusche, Handtuchheizkörper
EG - Bad 2	Waschbecken, Toilette, Badewanne, Handtuchheizkörper
OG - Küche	Spüle
OG - Küche	Wasseranschluss in Vorbereitung
DG - Bad	Im Rohbauzustand ohne Installationen
DG - WC	Ohne Installationen
Sonstiges	Im Außenbereich, westlich neben dem Hauptgebäude, ist eine Zisterne zur Regenwassernutzung im Erdreich eingebaut.

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

### 3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten vorgefunden.

### 3.4.6 Außenanlagen

#### Einfriedungen

Straßenseitig zur Hochwaldstraße ist das Grundstück offen zugänglich. Die beiden Nachbargrenzen sind im Süden durch jeweils eine Stützmauer und im Norden durch einen Maschendrahtzaun eingefasst. Im Norden zur Straße am Bohnenberg ist die Grundstücksgrenze ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

#### Befestigte Grundstücksbereiche

Im Straßenbereich der Hochwaldstraße sind zwei PKW-Stellplätze auf Schotterflächen und Pflastersteinen angelegt. Parallel zu den Stellflächen führt ein rampenartiger Fußweg an der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Gebäude. Auf Höhe der Gebäudekante führt nach Osten eine Treppe vor dem Gebäude zum Haupteingang. Nach Norden kann man den befestigten Bereich neben dem rückwärtigen Gebäudeteil erreichen.

Am nördlichen Bereich des Gebäudes erreicht man über eine Treppenanlage parallel zur Ost-West-geführten Stützmauer die obere Ebene des Grundstücks. Ein Weg führt weiterhin ansteigend zur Garagenbebauung.

Vor den Garagen ist eine zweispurige Zufahrt gepflastert, die ebenfalls als PKW-Fläche genutzt werden kann.

#### Unbefestigte Grundstücksbereiche

keine

#### Bepflanzungen

Keine wertrelevanten Bepflanzungen auf dem Bewertungsobjekt.

#### Nebengebäude

Im Norden ist eine Doppelgarage errichtet. An dieses Garagenbauwerk ist ein Abstellraum angebaut. Die Garage verfügt über eine Faserzementindeckung und zwei Schwingtore. In der linken Garage ist eine Grube für Reparaturzwecke an Fahrzeugen vorhanden.

### 3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

#### 3.5.1 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem noch nutzbaren Bauunterhaltungszustand.

Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen deutliche Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf:

U.a. sind im Eingangsbereich des Erdgeschosses Oberflächen nicht in den Anforderungen an einen Wohnraum erhalten.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres bzw. fiktiven Baujahres von 1950. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernen Wohnkomfort nur gerade noch **ausreichend gerecht**.

Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nicht ohne größere Investitionen möglich. Diese sind im Zuge des Gutachtens nur grob und nur zur Ermittlung eines marktüblichen Abschlags erhoben worden. Sie stellen keine Kostenermittlung dar. **Ein entsprechender Abschlag in Höhe von 65.000 € wird in den BOG's vorgesehen.**

Der Energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz ist nur bedingt zeitgemäß.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Qualität.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Diese müssen durch Sonderfachleute erfolgen.

Der Grundriss im Erdgeschoss und Obergeschoss ist im Zuge der Gebäudeentwicklung gewachsen und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist nicht direkt an den Wohnbereich angeschlossen. Die Bäder sind nur über einen Nebenraum über weite Wegstrecke zu erreichen. Im Obergeschoss existiert kein Bad oder Toilette. Die zweite Küche im Obergeschoss führt aufgrund des fehlenden Bads nicht zur sinnvollen Nutzung einer separaten Einheit. Der Raum im Norden ist nur über ein Durchgangszimmer zu erreichen. Eine Abtrennung der separaten Wohnung im Dachgeschoss existiert

nicht wie geplant. Hier ist der Erschließungsflur zum Treppenraum hin offen.

Die natürliche Belichtung des Hauptwohnraums im Erdgeschoss ist mit weitestgehend ausreichend und in den Obergeschossen mit gut zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist nur in geringem Maße gegeben. Das Erdgeschoss verfügt über einen Außenbereich, der jedoch im schmalen Bereich zwischen Stützwand und Gebäude nur eingeschränkte Licht- und Sichtverhältnisse aufweist. Das Obergeschoss verfügt über die Fenstertür und den Weg über das Nebengebäude über einen Außenraumbezug. Das Dachgeschoss hat keine Verbindung zum Gartenbereich.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d. h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung

Ein Instandhaltungsstau konnte beispielhaft außen an feuchten Stellen der westlichen Stützmauer oder dem fehlenden Schutz der Abdichtung des Nebengebäudes, des fehlenden Oberputzes festgestellt am Nordteil, sowie einer hohen Abnutzung im inneren der Wohnung 1 festgestellt werden. Ein unmittelbares Handeln zur Sicherung der Wohnnutzung nicht erforderlich.

**Im Zuge der Wertermittlung wird hierfür jedoch ein entsprechender Wertabschlag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.**

Bauschäden/Baumängel  
(soweit ersichtlich oder  
bekannt)

Zwingend für die Nutzung erforderlich sind jedoch ein Absturzschutz am Treppenaufgang und Maßnahmen zur Sicherung der Eingangstür ohne Treppenaufgang im Dachgeschoss. Als zwingend notwendige Maßnahme wird im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 2.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit, Nachweisführung und ggf. Genehmigung des Garagenbauwerks im Norden sowie das in den Bauzeichnungen nicht enthaltene Nebengebäude zur Nutzung als Durchgang zum Bad. Diese Aufwendungen werden mit einem Wertabschlag von 5.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.

### 3.5.2 Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich dem Alter entsprechend in einem ausreichend nutzbaren Zustand.

### 3.6 Flächen

#### 3.6.1 Bruttogrundfläche, Bruttogeschossfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche  
(grob ermittelt) 131,95 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche  
(grob ermittelt)

	Länge	Breite	Teilfläche	BGF
<b>Kellergeschoss</b>				76,54 m <sup>2</sup>
Süd	8,60 m*	8,90 m	76,54 m	
<b>Erdgeschoss</b>				131,95 m <sup>2</sup>
Süd	7,60 m	8,90 m	67,64 m	
Nord	7,52 m	5,36 m	40,31 m	
Ost	3,00 m*	8,00 m*	24,00 m	
<b>Obergeschoss</b>				107,95 m <sup>2</sup>
Süd	7,60 m	8,90 m	67,64 m	
Nord	7,52 m	5,36 m	40,31 m	
<b>Dachgeschoss</b>				107,95 m <sup>2</sup>
Süd	7,60 m	8,90 m	67,64 m	
Nord	7,52 m	5,36 m	40,31 m	
<b>Summe</b>				424,39 m <sup>2</sup>

\* überschlägige Ermittlung

GFZ  
(grob ermittelt)

Geschossflächenzahl  
ca. 0,2

GRZ  
(grob ermittelt)

Grundflächenzahl  
ca. 0,6

### 3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Kellergeschoss	32 m <sup>2</sup> NFL
Erdgeschoss	93,68 m <sup>2</sup> WFL
Obergeschoss	74,96 m <sup>2</sup> WFL
Dachgeschoss	73,92 m <sup>2</sup> WFL
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>244,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>55 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen und Aufmaßen überschlägig ermittelt, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenmaß dar.

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

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. (§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen. Die Angaben sind aus dem Geoportal des Saarlandes „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 erhoben.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde: Schmelz  
Gemarkung: Michelbach  
Bodenrichtwertzonennummer: 3760008  
Stichtag: 01.01.2022  
Wert: 70 €/m<sup>2</sup>  
Art der Nutzung: W (Wohnen)  
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)  
Bauweise: o (offene Bauweise)  
Geschosszahl: II (2-geschossig)  
Fläche: - (keine Angabe)  
Tiefe: t40  
Breite: - (keine Angabe)

#### Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht mit den folgenden wertrelevanten Eigenschaften vom Bewertungsgrundstück ab:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 12 m weniger tief als das Bewertungsgrundstück.

Die Bebauung ist nicht offen, sondern das Gebäude einseitig angebaut.

#### Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Durch die Nutzbarkeit des übertiefen Grundstücks durch die Anbindung an die Straße Am Bohnenberg wird auf eine Anpassung der Grundstückstiefe verzichtet.

Der Bodenrichtwert ist zwischen 01.01.2022 zu 65€/m<sup>2</sup> auf 70 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2024 angestiegen. Auf eine weitere Steigerung wird aufgrund der momentan eher üblichen Stagnation der Bodenrichtwerte verzichtet.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	<b>Bodenrichtwert (Stand 2024)</b>		<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>
	Anpassung Grundstücksgröße	x	1,00
	Anpassung Bauweise	x	1,00
	Anpassung Preisentwicklung	x	1,00
			<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>
	Fläche Flurstück		628,00 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche gesamt		628,00 m <sup>2</sup>
	<b>angepasster Bodenwert</b>		<b>43.960,00 €</b>
	<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>44.000,00 €</b>

Hinweis

Eine baurechtliche Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten des nördlichen Grundstücksbereiches wurde im Zuge dieser Wertermittlung nicht geprüft. Es wird aufgrund der Nachbarbebauung von der Möglichkeit einer baulichen Nutzung ausgegangen, weshalb keine Wertreduzierung der Topographie und Übertiefe angesetzt wurde.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

## Sachwertermittlung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

### 4.1.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellkosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisses im Basisjahr angesetzt.

#### **Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude**

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerten der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dach			1			15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattungen		1				6%

Kostenkennwerte	615	685	785	945	1.180	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, Dachgeschoss voll ausgebaut. Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	158	0	0	0	158 €
Dach	0	0	118	0	0	118 €
Fenster und Außentüren	0	75	0	0	0	75 €
Innenwände und -türen	0	75	0	0	0	75 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	38	43	0	0	81 €
Fußböden	0	17	20	0	0	37 €
Sanitäreinrichtungen	0	62	0	0	0	62 €
Heizung	0	0	71	0	0	71 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	41	0	0	0	41 €
Summe	0	466	252	0	0	718 €
Kostenkennwert Bewertungsobjekt						718 €

#### 4.1.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit 4% von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale	5,00 % der Gebäudesachwerte
Schätzung	
Summe	11.146 €

4.1.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist aufgrund fehlender Bestandsunterlagen bei der Unteren Bauaufsicht erschwert. Das ursprüngliche Baujahr wird durch Sanierung und Erweiterung des Objektes auf rund 1950 fiktiv angenommen.

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>6</b>

**Modernisierungsgrad und  
Restnutzungsdauer**

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „mittlere Modernisierungen“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

**4.1.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

**Auswahl des Sachwertfaktors**

Durch die Auskunftsanfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis wurde mitgeteilt, dass die Überarbeitung der Sachwert- und Liegenschaftszinssätze derzeit erfolgt. Die Bereitstellung für die Berichte 2024 mit Werten aus den Berichtszeiten 2022 und 2023 wird jedoch noch andauern und nicht vor Gutachtenabschluss vorliegen offiziell vorliegen. Aus diesem Grund wurden die bisher ermittelten Werte angegeben.

Für den Bereich des ermittelten vorläufigen Sachwertes gibt es keine Werte für den Bodenrichtwertbereich von 60€/m<sup>2</sup>, sondern lediglich für den Bereich von 90 €/m<sup>2</sup>. Hier liegen die Sachwertfaktoren zwischen 0,7 und 1,3 und bilden mit 1,0 den Mittelwert. Die Abweichung zum Sachwertfaktor liegt bei einer höheren Bodenwert. Ein reduzierter Bodenwert führt auch zu einem reduzierten Sachwert.

Der zur Anwendung gebrachte Sachwertfaktor beträgt 0,9.

#### 4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die folgenden Punkte sind im Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

**A) Anliegergebühren**

Aufgrund der stattgefundenen aber nicht abgerechneten Straßenbaumaßnahme in der Hochwaldstraße werden Ausbaukosten für den Bürgersteigbereich erhoben werden. Hierfür sind Aufwendungen in Höhe von pauschal 4.000 € zu veranschlagen.

**B) Sicherung Treppengeländer**

Für die Instandhaltung der Treppenanlage durch die Anbringung eines Treppengeländers sind Aufwendungen in der Höhe von pauschal 2.000 € zu veranschlagen.

**C) Abschluss Ausbau Dachgeschoss**

Für die Nutzung des Obergeschosses als separate und werterhöhende Einheit sind noch Arbeiten erforderlich. Hierzu zählen:

- Bad, vollständiger Ausbau ab Stand Rohbau
- Estrich in Bereichen des Rohbaus
- Bodenbelag auf gesamter Fläche
- Malerarbeiten
- Elektrik in Bad vollständig sonstige Restleistungen
- Gipskartonabtrennung zum UG
- Errichtung der Außentreppe

Hierfür sind Aufwendungen in Höhe von pauschal 65.000 € zu veranschlagen.

**D) Instandhaltungstau**

Als pauschalisierten Wertansatz zur Klärung der Genehmigungslage werden 10.000 € veranschlag.

In Summe sind objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von (minus) -81.000 € zu berücksichtigen.

#### 4.1.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten angepasst				718 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)		x	424 m <sup>2</sup>	
Herstellkosten Wohnhaus		=		304.432 €
Herstellkosten Garagenbauwerk		+ Pauschal		24.000 €
<b>Herstellkosten der baulichen Anlagen</b>		=		<b>328.432 €</b>
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	90,30	
	2024	=	163,3	
Umrechnung mit Baupreisindex		x	1,81	
<b>Herstellkosten der baulichen Anlagen</b>		=		<b>594.462 €</b>
Regionalfaktor des Gutachterausschusses		x	1,00	
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)				
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor		x		0,375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		=		<b>222.923 €</b>
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%	+		11.146 €
<b>vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen</b>		=		<b>234.069 €</b>
Bodenwert		+		43.960 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		=		<b>278.029 €</b>
angepasster Sachwertfaktor		x		0,90
Prüfung einer Marktanpassung		x		1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		=		<b>250.226 €</b>
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale		-		81.000 €
<b>Sachwert des Bewertungsobjektes</b>				<b>169.226 €</b>
		rd.		169.000 €

## 4.2 Ertragswertermittlung

Beim Ertragswert wird der Verkehrswert auf Basis marktüblich erzielbarer jährlicher Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück ermittelt. Die Summe aller Erträge aus dem Grundstück wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Entscheidend für den vorläufigen Ertragswert ist der **Reinertrag**. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Diese Aufwendungen werden als **Bewirtschaftungskosten** zusammengefasst.

Das Ertragswertverfahren legt die Überlegung zugrunde, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag die Zinszahlung für den Grundstückswert darstellt. Um hieraus einen Wert zu ermitteln, wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. 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 befindlichen Gebäude und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Grund und Boden unterliegt grundsätzlich keiner Abnutzung und gilt als unvergänglich. Jedoch ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich endend.

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

Im Gutachten kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

### 4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Vermietungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich eigengenutzt.
Marktmiete:	Die Marktmiete für die Liegenschaft wurde durch Auskunft des Gutachterausschusses über die Mietwertauswertung von Herrn XXXX ermittelt und anhand von Marktmieten plausibilisiert.
Mietansatz:	Der im Gutachten verwendete Mietansatz beträgt somit 4,50 €/m <sup>2</sup> für die Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie 5,80 €/m <sup>2</sup> für das Dachgeschoss (nach Fertigstellung der Ausbaurbeiten).

#### 4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den (nicht umlagefähigen) 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.

Im Bewertungsobjekt wurden auf Basis der Angaben der ImmoWertV die folgenden Werte ermittelt. Die Instandhaltungskosten wurden aufgrund des Gebäudealters als erhöht angenommen.

Bewirtschaftungskosten			
Wflg.	2 St.	351 €/St.	702 € im Jahr
Garage	2 St.	46 €/St.	92 € im Jahr
Verwaltungskosten			794 € im Jahr
Wohnfläche	242,56 m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>	3.881 € im Jahr
Garage	2 St.	104 €/Einheit	208 € im Jahr
Instandhaltungskosten			4.089 € im Jahr
Anteil zur Roherttrag in Höhe von		2% jährlich	304 € im Jahr
Mietausfallwagnis			304 € im Jahr
<b>Summe Bewirtschaftungskosten:</b>			<b>5.187 € im Jahr</b>

#### 4.2.3 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Anwendung des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Durch die Auskunftsanfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis wurde mitgeteilt, dass die Überarbeitung der Sachwert- und Liegenschaftszinssätze derzeit erfolgt. Die Bereitstellung des Berichtes 2024 mit Werten aus den Berichtszeiten 2022 und 2023 wird jedoch noch andauern und nicht vor Gutachtenabschluss vorliegen. Aus diesem Grund wurden die bisher ermittelten Werte angegeben.

Der in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz beläuft sich somit auf 2,2% und stellt den oberen Wert bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren dar.

#### 4.2.4 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung [-]	Mieteinheit		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [St.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung / Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. [€/St.]	montl. [€]	jährlich [€]
Wohnung EG/OG	1	EG	168,64		4,50	758,88	9.106,56
Wohnung DG	2	DG	73,92		5,80	428,74	5.144,88
Garage	3	Garage		2	40,00	80,00	960,00
<b>Summe</b>			<b>242,56</b>			<b>1.267,62</b>	<b>15.211,44</b>

<b>Rohertrag</b>		=	<b>15.211,44 €</b>
Verwaltungskosten	794,00 €		
Instandhaltungskosten	4.089,00 €		
Mietausfallwagnis	304,23 €		
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		=	<b>5.187,23 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		=	<b>10.024,21 €</b>
<b>Reinertrag des Bodens</b>			
anteiliger Bodenwert	44.000 €		
Liegenschaftszinssatz	2,20%		
<b>Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils</b>		=	<b>968,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=	<b>9.056,21 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)</b>			
Restnutzungsdauer	n= 30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	p= 2,20%		
<b>Barwertfaktor</b>		x	<b>21,793</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=	<b>197.361,98 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		+	<b>44.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		=	<b>241.361,98 €</b>
<b>Marktübliche Zu- oder Abschläge</b>		+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			<b>241.361,98 €</b>
<b>Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale</b>			<b>-81.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Bewertungsobjektes</b>		=	<b>160.361,98 €</b>
		rd.	<b>160.000,00 €</b>

## 5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **169.000 € im Sachwertverfahren** und **160.000 € im Ertragswertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Hochwaldstraße 65 in 66839 Schmelz (Gemarkung Michelbach, Blatt 984, Flur 3, Flurstück 2/1) zum Wertermittlungsstichtag am 13.05.2024 ein Verkehrswert von:

**169.000 €**

(In Worten: einhundertneunundsechszigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 08.07.2024

Benjamin Gräßer  
Geschäftsführer  
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

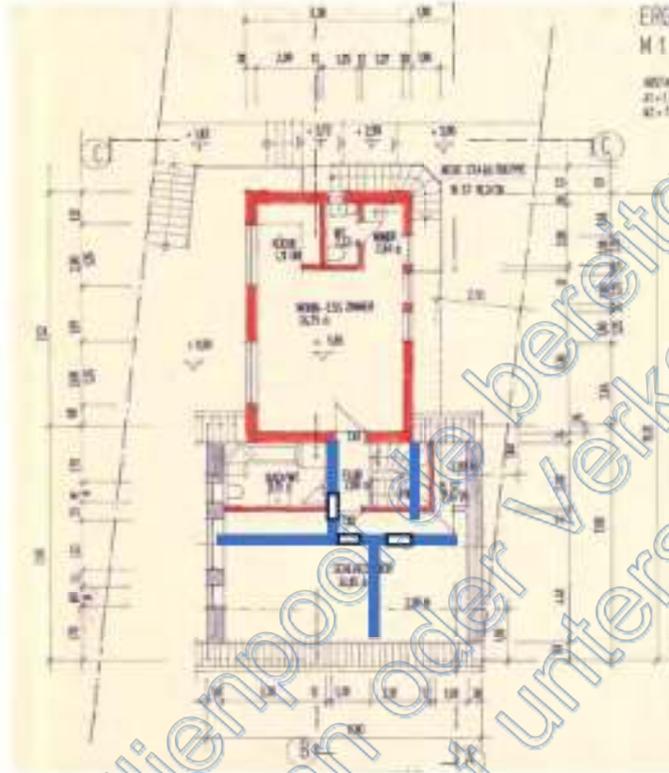
## 6. Anlagen

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

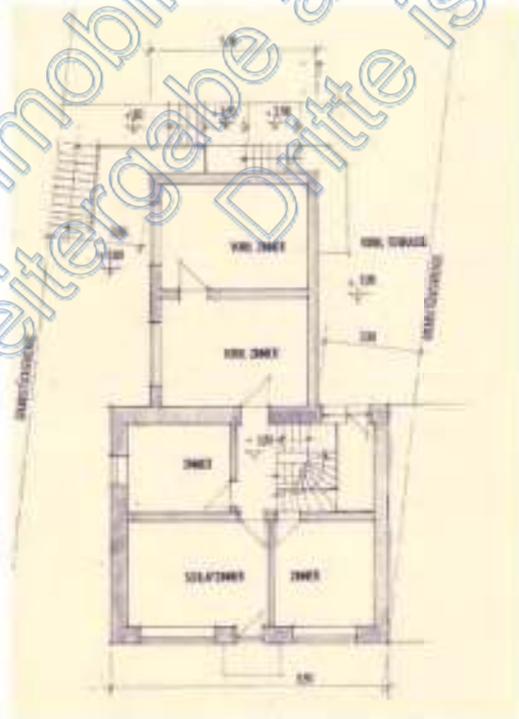
## 6.2 Bauzeichnungen

### 6.2.1 Grundrisse

DG



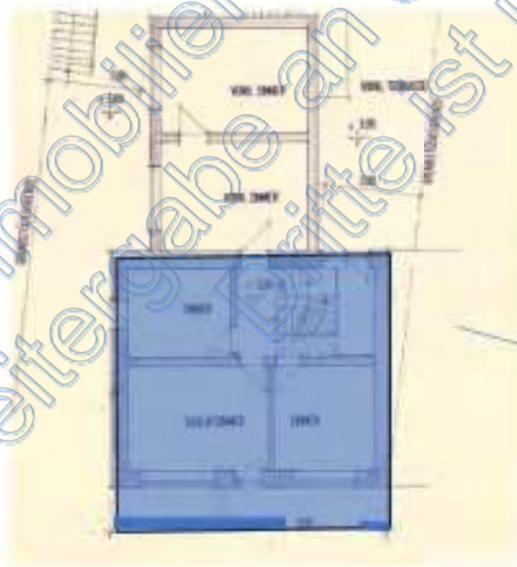
1. OG



EG Schematische Darstellung Raumaufteilung

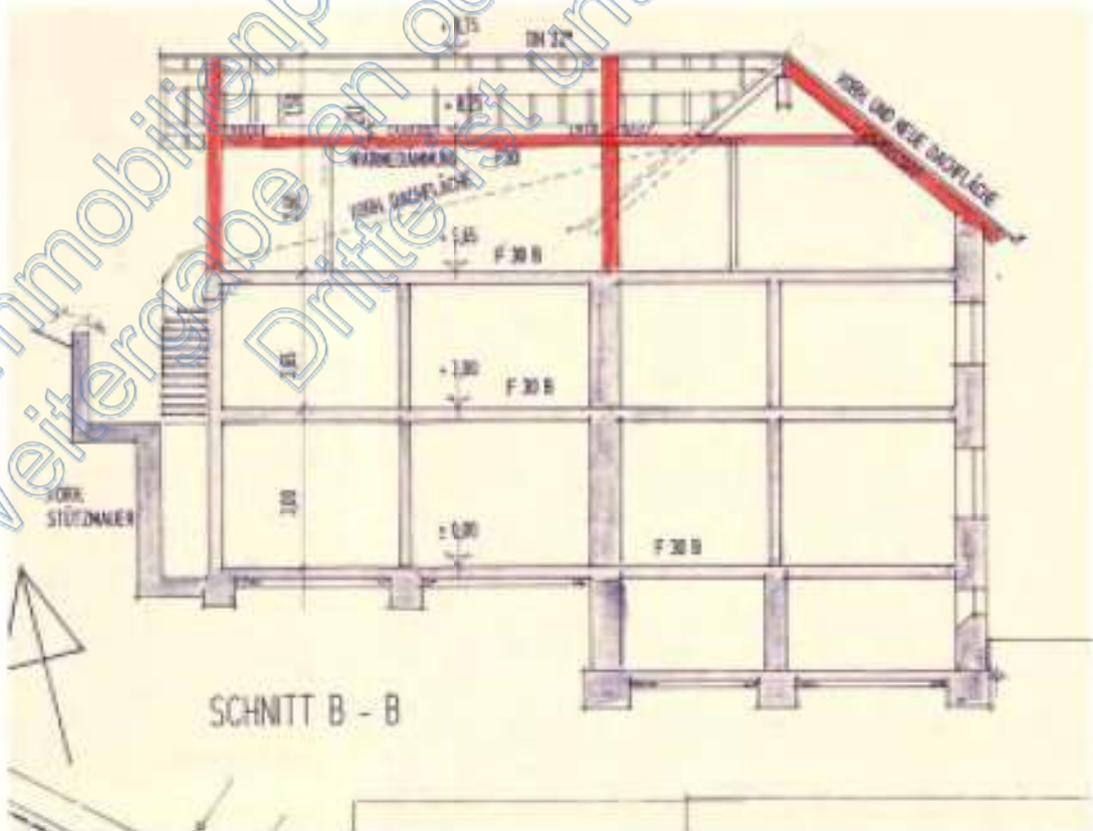
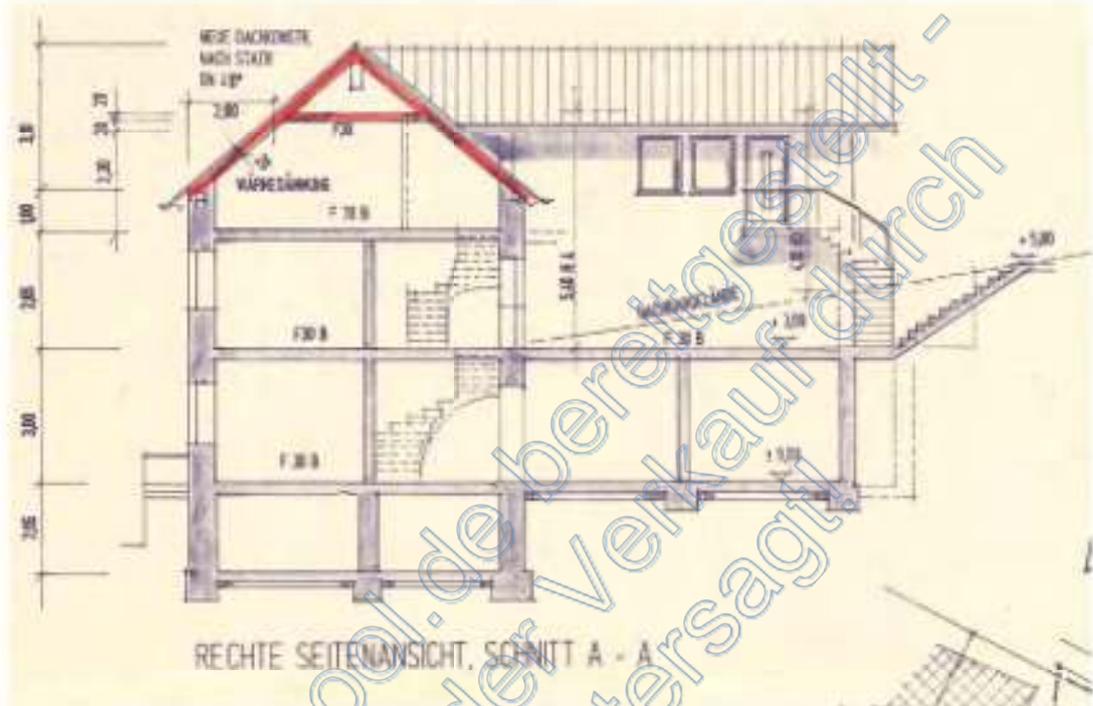


KG Schema Bereich Keller

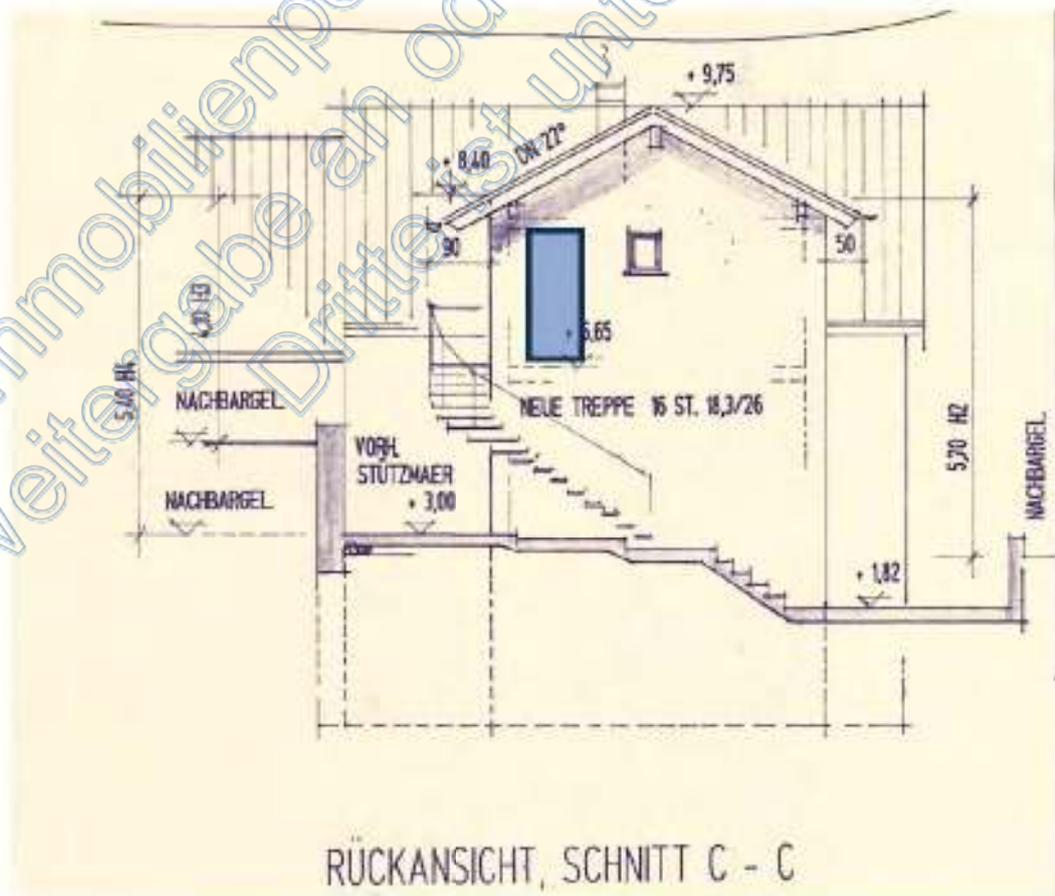
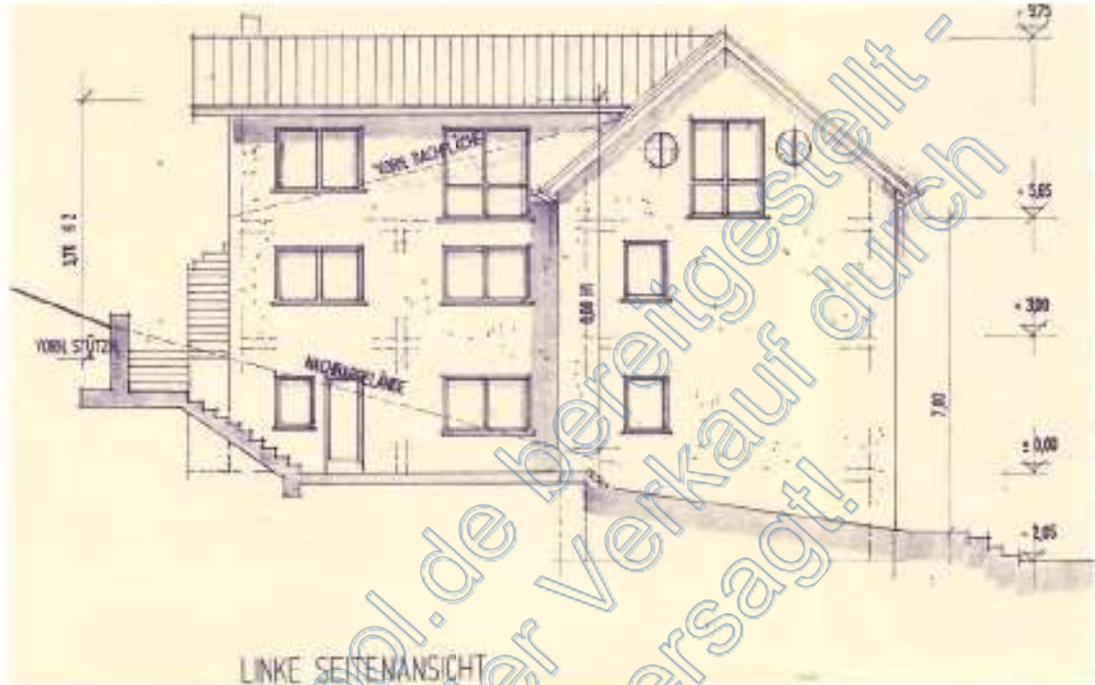


### 6.2.2 Schnitte

Schnitt



6.2.3 Ansichten



### 6.3 Wohnflächenberechnung

Abzüge	Länge	Breite	Tellfläche	Raumfläche
<b>Erdgeschoss*</b>				<b>93,68 m<sup>2</sup></b>
Flur	6,55 m	1,00 m	6,55 m <sup>2</sup>	
	1,40 m	0,80 m	1,12 m <sup>2</sup>	
	0,90 m	2,00 m	1,80 m <sup>2</sup>	
Wohnraum Süd	3,30 m	3,90 m	12,87 m <sup>2</sup>	
Flur zu Bad / Abstellen	4,75 m	2,70 m	12,83 m <sup>2</sup>	
Schacht	0,40 m	0,35 m	-0,14 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaft inkl. Bad	3,30 m	3,00 m	9,9 m <sup>2</sup>	
Badezimmer 1	3,40 m	1,50 m	5,10 m <sup>2</sup>	
Esszimmer	4,70 m	3,50 m	16,45 m <sup>2</sup>	
Küche	3,40 m	1,60 m	5,44 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	6,55 m	3,35 m	21,94 m <sup>2</sup>	
Kamin	0,40 m	0,45 m	-0,18 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss*</b>				<b>74,96 m<sup>2</sup></b>
Wohnraum Süd 1	3,40 m	3,40 m	11,56 m <sup>2</sup>	
Wohnraum Süd 2	3,40 m	4,50 m	15,3 m <sup>2</sup>	
Küche	3,00 m	3,40 m	10,2 m <sup>2</sup>	
Kamin	0,70 m	0,40 m	-0,28 m <sup>2</sup>	
Durchgangszimmer	4,70 m	3,80 m	17,86 m <sup>2</sup>	
Zimmer Nord	4,70 m	2,40 m	11,28 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus	1,40 m	3,00 m	4,20 m <sup>2</sup>	
	1,10 m	3,00 m	3,30 m <sup>2</sup>	
	2,20 m	0,70 m	1,54 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss (gemäß Bauantragsplanung)</b>				<b>76,21 m<sup>2</sup></b>
Windfang	1,27 m	2,12 m	2,64 m <sup>2</sup>	
WC	1,25 m	2,00 m	2,43 m <sup>2</sup>	
Küche	2,00 m	2,12 m	4,11 m <sup>2</sup>	
Wohn-Esszimmer	4,76 m	5,36 m	24,75 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	8,02 m	4,48 m	34,85 m <sup>2</sup>	
Bad / WC	3,30 m	2,00 m	6,15 m <sup>2</sup>	
Flur	1,38 m	2,00 m	2,68 m <sup>2</sup>	
Wandstellung geschätzt**	8,00 m	0,18 m	-1,4 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>				<b>244,85 m<sup>2</sup></b>
Putzabzug	3% auf Planmaße Dachgeschoss			2,29 m <sup>2</sup>
<b>Überschlägige Wohnfläche gesamt</b>				<b>242,56 m<sup>2</sup></b>

\*Angaben Planunterlagen und überschlägiges Aufmaß

\*\* Abweichung zu Planung

#### 6.4 Nutzflächenberechnung

Abzüge	Länge	Breite	Tellfläche	Raumfläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Nebennutzfläche*	3,50 m	3,00 m	10,5 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
	4,75 m	2,70 m	12,83 m <sup>2</sup>	
Kamin	0,40 m	0,35 m	-0,14 m <sup>2</sup>	
<b>Abstellraum</b>				
Nebennutzfläche	Aufgrund fehlender Zugänglichkeit grob geschätzt		32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
<b>Überschlägige Nutzfläche gesamt</b>				<b>55 m<sup>2</sup></b>

\*Bad 2 nicht erfasst, Maße grob erhoben

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

## 6.5 Fotos

Aus Baugenehmigung

Süd-  
West-  
Fassade

Hoch-  
wald-  
straße



Nord-  
West-  
Fassade



Nord-  
Fassade  
(links)



Kein  
Oberputz  
(rechts)



Nord-  
Fassade  
(links)



Ost-  
Fassade  
(rechts)



Treppen  
Nord-  
Fassade  
(links)



Von  
unten  
(rechts)



Garten  
nördlich  
der  
Stütz-  
mauer  
(links)



Garten  
hinter  
Garagen  
(rechts)



Garagen  
Am Boh-  
nenberg



Dach-  
detail  
Garage  
(links)



Garage  
Innen  
(rechts)



Keller  
Heizung

Öltank  
(links)

Elektro-  
verteil-  
lung  
(rechts)



Keller

EG  
Eingang  
(links)

Zimmer  
(rechts)



EG  
Treppe  
(links)

Flur  
(Mitte)

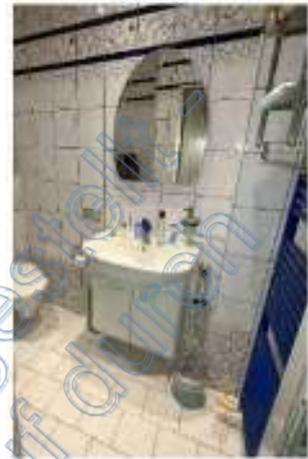
Zugang  
Keller-  
treppe  
(rechts)



Abstell-  
raum  
(links)

HWR  
(Mitte)

DuBa  
(rechts)



EG Bad  
(links)

Küche  
(Mitte)

Wohnen  
(rechts)



OG  
Treppe  
(links)

Zimmer  
(rechts)



Zimmer  
(links)

Küche  
(rechts)

Zimmer 3  
(links)

Zimmer 4  
(rechts)

DG  
Treppe  
(links)

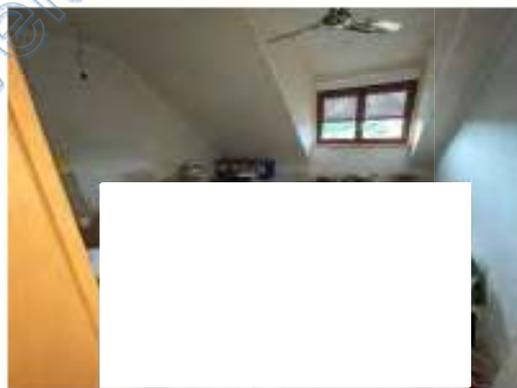
Raum 1  
(Mitte)

Zugang  
Raum 1  
(rechts)



DG  
Raum 2  
(links)

Raum 3  
(rechts)



DG Bad  
Rohbau  
(links)



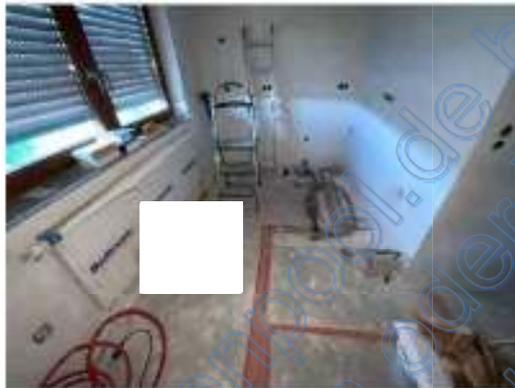
Flur Bau-  
zustand  
(Mitte)



WC  
Rohbau  
(rechts)



Küchen-  
bereich  
Rohbau  
(links)



Wohn-  
raum  
Rohbau  
(rechts)



Spitz-  
boden