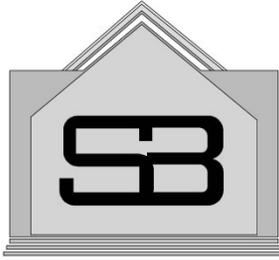


Kein Original
Gutachten!

**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!**



Sachverständigenbüro Biwer

Christoph A. Biwer

Diplom-Ingenieur (FH)

Betriebswirt (WA, Dipl.-Inh.)

Gutachter für Immobilienwertermittlung (Dipl. E.I.A.)

Durch die Industrie und Handelskammer des Saarlandes zertifizierter
Wertermittler von Immobilien (IHK)

Nach DIN EN ISO 9001:2015 zertifiziertes Sachverständigenbüro (Certificate Number AJAEU/19/15703)

Mitglied im Bundesverband zertifizierter Sachverständigenbüros ZSD e.V.
Mitglied im Bauausschuss der Ev. Kirche des Saarlandes – Kirchenkreis Saar-West

Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Regionalverbandes Saarbrücken

Kolpingstraße 10 c, 66839 Schmelz

E-Mail: info@immobilienwertermittlung-biwer.de

Tel.: +49 6887 9500149

Mobil: +49 176 24390553

Fax: +49 3222 4160623

Internet: www.immobilienwertermittlung-biwer.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 66822 Lebach-Aschbach, Steinstraße 10**

- im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 4/23 des Amtsgerichtes Lebach -

Datum: 26.04.2023



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde zum Stichtag 14.04.2023 ermittelt mit
rund:

140.000,- €

Das Gutachten besteht aus 47 Seiten, zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt
19 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon
eine für unsere Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Maßgaben zur Immobilienbewertung	5
1.4	Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Zweifamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.2.5.1	Wohnungen.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes im vorliegenden Bewertungsfall	21
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22



4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.6	Ertragswertermittlung	34
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	42
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	42
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.5	Verkehrswert.....	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Steinstraße 10 66822 Lebach-Aschbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aschbach, Blatt 2025, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Aschbach, Flur 1, Flurstück Nr. 168/20 (621 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 02.03.2023, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	14.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.04.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Prozessbeteiligte:	Aus Datenschutzgründen in gesondertem Begleitschreiben aufgeführt.
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt konnte durch den Sachverständigen vollumfänglich besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner sowie der Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">➤ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2023 (Teilauszug) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000),➤ Berechnung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnflächen,➤ aktueller Grundstücksmarktbericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes,➤ Stichtagsaktueller Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte,➤ Wertrelevante Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis,➤ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.03.2023,➤ Auskunft des Landesdenkmalamtes vom 13.03.2023,➤ Auskunft des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz des Saarlandes vom 21.03.2023,➤ Auskunft des Bauamtes der Gemeinde 27.03.2023,



- Auskunft zur Kanalsituation durch den Ver- und Entsorgungszweckverband der Stadt Lebach vom 25.04.2023.

1.3 Maßgaben zur Immobilienbewertung

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 – nachfolgend als ImmoWertV 2010 bezeichnet – zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019, am 01.07.2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten des Weiteren die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015. Darüber hinaus galten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmten.

Zum 01.01.2022 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – im Folgenden ImmoWertV 2021 genannt – in Kraft, durch die alle bisher in der Immobilienbewertung geltenden Richtlinien und Verordnungen außer Kraft gesetzt werden. § 53 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 formuliert dazu: *„Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.“* Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu: *„§ 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht auf den Wertermittlungsstichtag, sondern auf die Gutachtenerstellung ankommt. Dies wurde ausdrücklich geregelt, da die Rechtsprechung zur Vorläuferverordnung zum Teil eine andere Ansicht vertreten hat.“*

Ursprünglich war beabsichtigt, die bisher gültigen Einzelrichtlinien zur Immobilienbewertung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ war jedoch nicht zielführend, so dass schließlich diesbezüglich eine vollständige Überarbeitung und letztlich eine Novellierung der bisherigen gesetzlichen Grundlagen zur Immobilienbewertung erfolgte. Das Ziel dabei ist die Sicherstellung von einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zur Immobilienbewertung sowie die Überführung und Zusammenfassung von mehreren nicht rechtsverbindlichen Richtlinien in einer rechtsverbindlichen Verordnung.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gilt es der Umsetzung und Beachtung teilweise geänderter und teilweise auch neuer gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen in der Immobilienbewertung. Dies betrifft u. a. beispielsweise die künftige Einführung eines Baukostenregionalfaktors, den künftigen Ansatz einer ausstattungsstandardunabhängigen Gesamtnutzungsdauer und die daraus resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie auch die Ableitung sämtlicher wertrelevanten Daten aus tatsächlich am Markt realisierten Kaufpreisen nach einheitlichen Modellen als Grundlage für die Immobilienbewertung.

Da insbesondere die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Saarlandes bisher abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten – wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen – auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden und die derzeit vorliegenden wertrelevanten Daten somit die künftig bei der Ableitung nach ImmoWertV 2021 zu beachtenden Einflussgrößen nicht berücksichtigt haben, ist eine Umstellung der wertermittlungstechnischen Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 erst dann sachgemäß, wenn von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte neue Ableitungen der wertrelevanten Daten auf Basis der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 vorliegen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 10 ImmoWertV 2021 besagt diesbezüglich in den Absätzen 1 und 2:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.“

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 besagt weiterhin:

„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung



erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu:

„Die Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein soll. § 54 Absatz 2 ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen.“

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Wertermittlung – insbesondere im Hinblick auf die Ableitung und Anwendung der wertrelevanten Daten – auf Basis der oben genannten, bisher gültigen Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 sowie der damit verbundenen Wertermittlungsrichtlinien. Das bedeutet, das nachfolgende Gutachten wurde auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 geschrieben. Die eigentliche Bewertung des Objekts erfolgt jedoch auf Grundlage der Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 bzw. mit Daten, die nach den Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

1.4 Abgrenzung der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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. Damit entspricht der Verkehrswert dem Wert, den ein durchschnittlicher Marktteilnehmer zu einem bestimmten Zeitpunkt im Durchschnitt bereit ist, für ein Objekt zu bezahlen. Verkehrswertermittlung ist in diesem Zusammenhang keine exakte Mathematik, sondern eine Schätzung des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises. Das nachfolgende Verkehrswertgutachten dient somit ausschließlich nur als Information sowie als Grundlage zur Entscheidungsfindung für den jeweiligen Auftraggeber.

In Verkehrswertgutachten ist es Aufgabe des Bewertungssachverständigen, den möglichst zustandsnahen sowie beweisbar marktkonformen Verkehrswert in der Regel im Zustand vor gegebenenfalls erforderlichen Investitionen zu ermitteln. Dem Bewertungssachverständigen sind diesbezüglich in seiner Tätigkeit hinsichtlich der Feststellung und Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten jedoch Grenzen gesetzt.

Die Bestimmung des tatsächlichen und maßgeblichen rechtlichen Zustands des Bewertungsobjekts für die anzustellende Immobilienbewertung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss.

In der Beschreibung von Grund und Boden zum Bewertungsobjekt wurde die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Belastung mit Altlasten) im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. In dieser Immobilienbewertung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

In der Beschreibung der vorhandenen Bebauung des Bewertungsobjekts werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung durch die anwesenden Personen oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei dieser Immobilienbewertung handelt es sich um kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend werden insbesondere keine tiefergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Feuchtigkeits-, Schall-, Kälte- und Wärmeschutz sowie Brandschutz angestellt. Tiefergehende Untersuchungen auf Feuchtigkeit, wie auch auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird nicht geprüft, sondern in dieser Immobilienbewertung vorausgesetzt. Bauphysikalische sowie chemische Untersuchungen u. ä. sind vom Bewertungssachverständigen im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht leistbar. Es wird vom

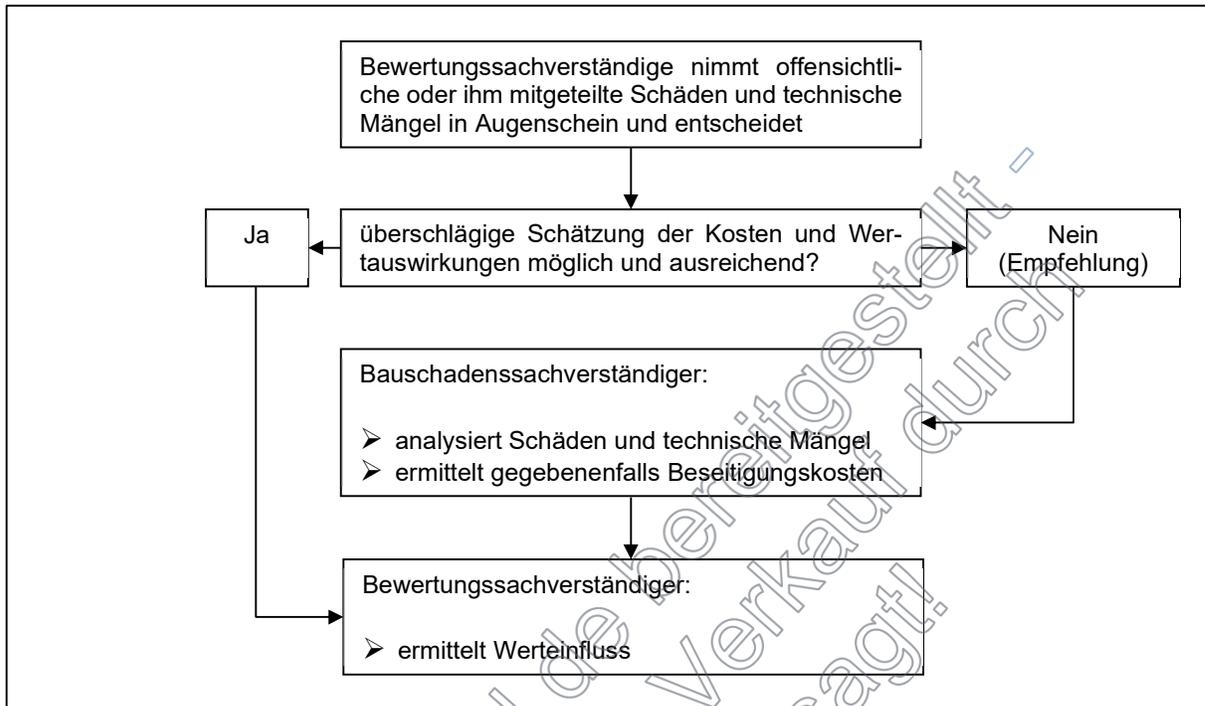


Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

Verkehrswertgutachten sind auch keine Baukostenermittlungen. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau). U. a. werden Baumängel und Bauschäden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind. Zur Ermittlung des Werteinflusses durch beispielsweise Baumängel und Bauschäden erfolgt diesbezüglich jedoch ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung. Ebenso erfolgt auch keine Bauteilöffnung oder Ursachenforschung. Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Es ist in diesem Zusammenhang nicht Aufgabe des Bewertungssachverständigen, die Höhe der tatsächlichen Investitionskosten zu errechnen, denn die Ermittlung von tatsächlichen Investitionskosten ist in der Wertermittlungspraxis schwierig bis unmöglich. Zum einen hängen diese vom gewählten Investitionsumfang sowie von dem für diese Investitionen gewählten Ausstattungsstandard ab, beides wiederum hängt insbesondere von der vom Bewertungssachverständigen in der Regel nicht vorhersehbaren individuellen Entscheidung und Gestaltungsmöglichkeit des jeweiligen Investors ab. Selbst in den wenigen Fällen, in denen konkrete Planungen und differenzierte Kostenschätzungen vorliegen oder möglich wären, ist deren Genauigkeit bis zum Abschluss der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Abrechnung höchst unbestimmt.

Vor diesem Hintergrund sind die in Verkehrswertgutachten in Ansatz gebrachte Abschläge bei beispielsweise erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes, nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauzustandsanalyse beruht, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. Das heißt, die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen, beispielsweise aufgrund von abweichenden Bauausführungen, der zeitlichen Entwicklung von Baukosten, etc. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

In Einzelfällen kann eine Arbeitsteilung zwischen Bewertungssachverständigen und Bauschadenssachverständigen erfolgen.



Der Bewertungssachverständige gibt in diesem Zusammenhang eine Empfehlung zur Hinzunahme von entsprechenden Spezialisten ab. Dies kann u. a. beispielsweise in der Kompliziertheit der Schadenserkennung und -analyse oder in der Gefahr von Folgeschäden begründet sein. Ob der Empfehlung des Bewertungssachverständigen gefolgt wird, entscheidet letztlich der Auftraggeber.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lebach (ca. 18.700 Einwohner → Stand 2021); Stadtteil Aschbach
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nahegelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B269 (ca. 0,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A1 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lebach (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 41 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Lebach vorhanden; Schulen und Ärzte in Lebach vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m Steinstraße Nordwest Richtung Südost; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m;
--------------------------------------	---



Grundstücksgröße:
insgesamt 621 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit teilweise Durchgangsverkehr; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Keine gekennzeichneten Parkplätze oder Parkbuchten vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (unterstellt) Der Ver- und Entsorgungszweckverband Lebach gibt in seinem Schreiben vom 25.04.2023, an: <i>„... Nach unserem Kenntnisstand, hat das Anwesen [Steinstraße] Hausnummer 10 einen Kanalanschluss im Bereich der Steinstraße an den Mischwasserkanal....“.</i> Dem Sachverständigen liegt der entsprechende Kanalplan vor. Private Hausanschlüsse sind nicht aufgeführt. <u>Anmerkung:</u> Die Überprüfung des Vorhandenseins der privaten Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung sowie die Prüfung deren faktischer Funktionsfähigkeit gehört nicht zum Gutachtenauftrag und somit nicht zum Auftrag des Sachverständigen. Im vorliegenden Gutachten wird Anschluss und Funktionalität unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses Anmerkung zu den Grenzabständen: Die Grenzabstände des Wertermittlungsobjektes liegen zwischen 1,4 m und 2,3 m. Ob im Zuge der ehemaligen Baugenehmigung Befreiungen erteilt wurden, kann aufgrund der nicht mehr vorhandenen Bauakten nicht nachvollzogen werden (vgl. Ziffer 2.5.3). Der Sachverständige empfiehlt jedem pot. Ersteigerung im Zwangsversteigerungsverfahren (vor Gebotsabgabe) in Bezug auf den vorgenannten Sachverhalt eine schriftliche Anfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, die diesbezügliche bauordnungsrechtliche Legalität prüfen zu lassen. Ggf. bedarf es eine Abstandsflächenbaulast oder einer Befreiung aufgrund der Nichteinhaltung von Grenzabständen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.03.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Auskunft erteilte der Geschäftsbereich 2, Wasser, des



Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes (vgl. Anlage 3).

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Aschbach, Blatt 2025 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine sonstige wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

Ein Herrschermerk, auch Aktivvermerk genannt, bezeichnet einen Eintrag in das Bestandsverzeichnis des Grundbuches und benennt ein Recht, durch das ein Grundstück begünstigt ist. Im vorliegenden Bewertungsfall weist das Grundbuch keinen Herrschermerk auf.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen (vgl. Anlage 2).

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes vom 13.03.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal gemäß §2 SDSchG erkannt und auch nicht in der *Saarländischen Denkmalliste* verzeichnet (vgl. Anlage 4).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Auszug:

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich keiner Erhaltungssatzung (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saarlouis teilte mit Schreiben vom 16.03.2023 mit, dass zu dem Wertermittlungsobjekt keine Bauakten zur Verfügung gestellt werden können.

Gleiche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach. Dieses teilte am 27.03.2023 schriftlich mit, dass im Archiv der Bauverwaltung Lebach ebenfalls keine Planunterlagen mehr vorhanden sind.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte daher durch den Sachverständigen **nicht** geprüft werden. Die Wertermittlung wurde insofern auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Da ein gegenteiliger Nachweis nicht geführt werden kann, wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Der Sachverständige empfiehlt jedoch in diesem Zusammenhang jedem potentiellen Ersteigerer im Zwangsversteigerungsverfahren vor Gebotsabgabe hierzu nochmals eine schriftliche Stellungnahme bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saarlouis sowie beim Bauamt der Stadt Lebach einzuholen und ggf. seine persönliche, objektbezogenen Folgenutzungsperspektive mit den vorgenannten Behörden abzustimmen.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen als beitragsfrei einzustufen (schriftliche Auskunft erteilte das Bauamt der Stadt Lebach am 27.03.2023).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen, bzw. Aktualisierungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist durch den Schuldner im Erdgeschoss eigengenutzt. Das Obergeschoss stand zum Wertermittlungstichtag leer.



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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die obersten Geschossdecke gem. § 47 GEG gedämmt werden muss.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
unterkellert,
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

geschätztes Baujahr:
(vgl. Ziffer 2.5.3)

Wie in Ziffer 2.5.3 aufgeführt existieren weder beim Bauamt der Stadt Lebach noch bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saarlouis Bauakten.

Weitere Recherchen des Sachverständigen beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis (Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung) sowie Rücksprache mit dem Leiter der Bauverwaltung/Tiefbau (Sachgebiet 401) der Stadt Lebach blieben ohne Erfolg. Daher kann das Baujahr des Gebäudes nicht ermittelt werden.

Aufgrund von Konstruktionsmerkmalen der Kellerdecke schätzt der Sachverständigen das Baujahr auf ca. Mitte der 1950er Jahre. Dies wird gestützt, durch eine Nachfrage beim Ortsvorsteher des Stadtteils Aschbach, welcher zumindest bestätigen konnte, dass das Wertermittlungsobjekt Anfang der 60er Jahre bereits bestanden hat.

Dies vorausgesetzt wird in dieser Wertermittlung von einem Baujahr ca. 1955 ausgegangen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes ermittelt sich aufgrund der durchgeführten und unterstellten Modernisierungen (vgl. Seite 31 und Seite 32).

Modernisierung:

vergleiche Ansatz der Modernisierungspunkte

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.



Die Erstellung eines Energieausweises ist nötig, wenn eine Immobilie verkauft oder neu vermietet werden soll. Der Gutachterausschuss macht den Auftraggeber/die Auftraggeberin darauf aufmerksam, dass:

- für Verkäufer/-innen von Immobilien und Neu-Vermieter/-innen eine gesetzliche Verpflichtung besteht, einen Energieausweis vorzulegen. Basis dafür ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat.
- bereits in Wohnungs-/- bzw. Verkaufsanzeigen bestimmte Kenndaten des Energieausweises aufgeführt werden müssen.
- Käufer/-innen und Neu-Mieter/-innen ein Recht darauf haben, rechtzeitig vor ihrer Entscheidung für die Immobilie über die Inhalte aus dem Energieausweis informiert zu werden. Es besteht daher die Pflicht, den Energieausweis spätestens bei der ersten Besichtigung vorzulegen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen, Reibputz;
Eingangsseite Faserzementplattenverkleidung;
Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Wohnflächenermittlung im Zusammenhang mit Anlage 5.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundamente aus Stampfbeton (vermutet)

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

soweit erkennbar Mauerwerk

Geschossdecken:

KG/EG: Trägerdecke

Treppen:

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Teppichbodenbelag;
einfaches Holzgeländer



Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach mit Abkröpfung der Traufe
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung;
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech teilweise auch aus Kunststoff;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen, Gemäß einer dem Sachverständigen vorliegenden Rechnung vom 31.08.2004 => Einbau im Jahr 2004, Baujahr nach Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters 2004; Marke: Brenner 20 kW (Nennwärmeleistung), Niedertemperatur-Heizkessel, 4 Stahltanks (keine Füllstände erkennbar),
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, auch Durchlauferhitzer vorhanden;

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC, Laminat und Fliesen; Keller teilweise gefliest;
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten, Holzverkleidungen, Fliesenspiegel; Rauputz Bäder raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich Tapete, Holzvertäfelungen, Hart-schaumplatten teilw. mit Kunststoffüberzug.



Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung (Baujahr 1981); Glasbausteine; nur teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise auch Innen-Jalousien; Fensterbänke innen aus Holzverbundwerkstoff; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Türen aus Holz mit Glasfüllungen; <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz, teilweise mit Glasfüllungen; eine Holzschiebetür;
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, einfache Ausstattung, einfache Armaturen; <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, einfachste Ausstattung, einfache Armaturen zweckmäßig
Grundrissgestaltung:	

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit geschlossenem Podest und (teilweisem, geschädigtem) Balkonaufbau
besondere Einrichtungen:	Sat-Anlage (2 SAT-Schüsseln)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">➤ sehr starke Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen Hauseingangspodest;➤ Risse Außenfensterbänke;➤ schadhafte Glasbaustein;➤ schadhafte Faserzementplattenverkleidung (Eingangsseite Wohnhaus);➤ Putz- und Farbabplatzungen;➤ Betonschäden Stützmauer;➤ Abgekippte Stützmauer (Bereich Kellereingang);➤ Feuchtigkeitsschäden Kellermauerwerk;➤ schadhafte Bodenbeläge im Erdgeschoss;➤ schadhafte Innenfensterbänke;➤ Feuchteschaden mit Schwarzsimmelbildung im Schlafzimmer OG;➤ Fliesenschäden im Bad OG;

Anmerkung:

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. Insbesondere muss berücksichtigt werden, dass durch die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen in Teilen bereits eine Verbesserung des Bauzustandes erfolgt.



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 Erfahrungswerten marktangepasst (und ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) in Ansatz gebracht. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV auch durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind diesbezüglich grundsätzlich **keine** Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten oder Baukostenermittlungen. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind also weder Kostenberechnungen, Kostenfeststellungen noch Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau). U. a. werden Baumängel und Bauschäden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind. Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. In Ansatz gebrachte Abschläge bei beispielsweise erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen sind im Rahmen dieser Immobilienbewertung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes, nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

Der Sachverständige muss letztlich einschätzen wie ein Marktteilnehmer den Schaden bewertet. Hier gilt grundsätzlich; je geringwertiger eine Immobilie, desto geringer ist auch die käuferspezifische Einschätzung des Wertabschlages.

Lediglich bei Bauschäden, die aus Verkehrssicherungs- und Ordnungsgründen einen sofortigen Handlungsbedarf auslösen, sind die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe anzusetzen (z.B. drohender Einsturz der Kellerdecke). Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel ebenfalls mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist teilweise schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauern, befestigter Freisitz, Grünfläche, Holz-Pavillon (aufgrund des Bauzustandes ohne Wertansatz).



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66822 Lebach-Aschbach, Steinstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aschbach	2025	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aschbach	1	168/20	621 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) 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 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, 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 insbesondere:

- 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 selbstständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	621 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	21 m
Grundstücksbreite (b)	=	28,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.04.2023	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	621	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	II	II	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
Tiefe (m)	40	21	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			=	80,00 €/m²



Bodenrichtwert		
-----------------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 80,00 €/m ²	
Fläche	× 621 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 49.680,00 € rd. 49.700,00 €	

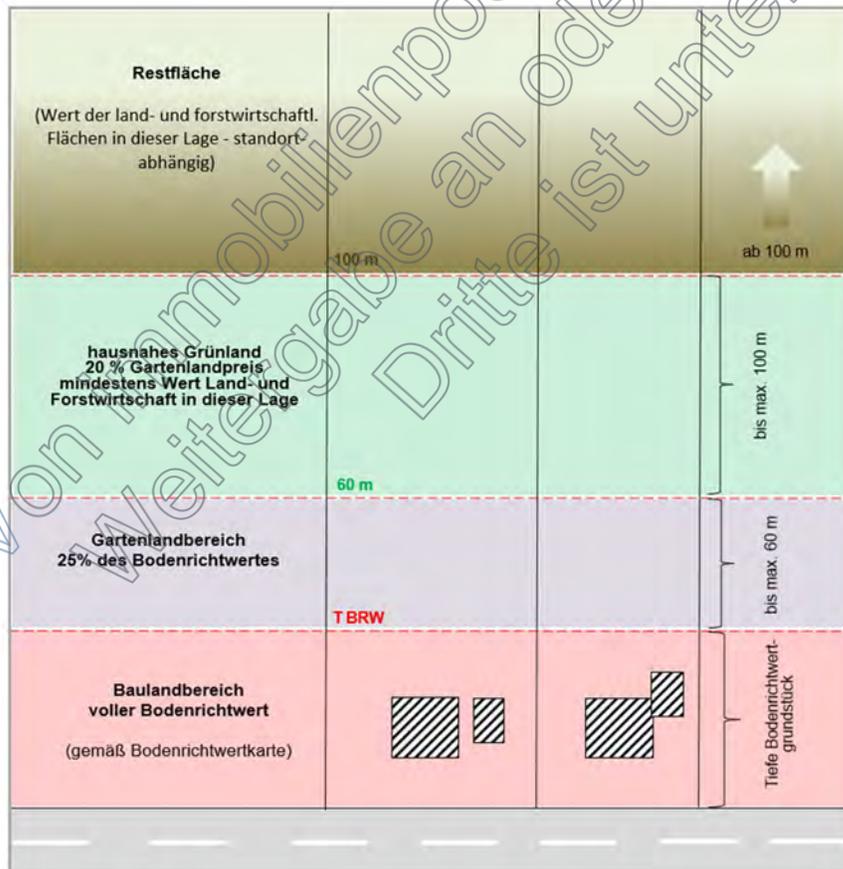
Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 insgesamt **49.700,00 €**.

4.4 Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes im vorliegenden Bewertungsfall

Liegen wie im vorliegenden Bewertungsfall geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb wie vorstehend ausgeführt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 4080013 (Ausgangswert).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Entwicklungsstufe, Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Grundlage im vorliegenden Bewertungsfall bildet hierfür die Grundstückstiefenanpassung des Gutachterausschuss für Grundstückswert des Landkreises Saarlouis. Nachfolgendes Schaubild verdeutlicht die Staffelung nach Wertzonen:





Zusammengefasst ermitteln sich die Werte innerhalb des Landkreises Saarlouis, ausgehend vom jeweiligen Bodenrichtwert wie folgt:

- Baulandbereich:	<u>voller Bodenrichtwert bis zur angegebenen Tiefe des Richtwertgrundstückes</u>
- Gartenlandbereich:	(bis max. ca. 60m Tiefe ab der Erschließungsstraße): 25% des Bodenrichtwertes
- hausnahes Grünland:	(bis max. ca. 100m Tiefe ab der Erschließungsstraße): 20 % des Gartenlandpreises - mindestens jedoch der Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in dieser Lage.
- Restfläche:	Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in dieser Lage; - Standortabhängig -

In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau ist anzumerken, dass sich gemäß des *Geoportals des Saarlandes* der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 auf den Stichtag 31.12.2022 nicht verändert hat, was den Schluss zulässt, dass das generelle Bodenwertniveau in der Lage des Wertermittlungsobjektes stagniert. Dies ist nach Meinung des Sachverständigen durch das eher ländlich geprägte Umfeld begründet.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) 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 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „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 + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.



Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.



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 'tatsächlichem 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ 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. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der



Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	423,20 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.04.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	708,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.248,91 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	528.538,71 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	528.538,71 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual	62,69 %
• Faktor	0,3731
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	197.197,79 €
• besondere Bauteile	750,00 €
• besondere Einrichtungen	150,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	198.097,79 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	198.097,79 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 7.923,91 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 206.021,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 255.721,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 230.149,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 87.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 142.649,53 €
	rd. 143.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir



durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

Berechnung der Bruttogrundflächen (nach Maßen örtliches Aufmaß)

BGF des ZFH

Kellergeschoss	11,500 m x 9,200 m = 105,800 m ²
Summe Kellergeschoss:	105,800 m²
Erdgeschoss	11,500 m x 9,200 m = 105,800 m ²
Summe Erdgeschoss:	105,800 m²
Obergeschoss	11,500 m x 9,200 m = 105,800 m ²
Summe Obergeschoss:	105,800 m²
Dachgeschoss	11,500 m x 9,200 m = 105,800 m ²
Summe Dachgeschoss:	105,800 m²
Wohnhaus gesamt:	423,200 m²
Wohnhaus gesamt rd.:	423,00 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im 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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9		0,1	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	22,0 %	53,5 %	1,5 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft/exemplarisch)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

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



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	22,0	139,70
3	730,00	53,5	390,55
4	880,00	1,5	13,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			674,55
gewogener Standard =			2,4

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 674,55 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05
- Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
- Objektgröße × 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 708,28 €/m² BGF
 rd. 708,00 €/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 Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 wie im vorliegenden Bewertungsfall (sehr) schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Hauseingangspodest unter Berücksichtigung des Bauzustandes		750,00 €
Balkon aufgrund des Bauzustandes ohne Wertansatz		0,00 €
Summe		750,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Zweifamilienhaus		
besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
SAT-Anlage (2 Stk.)		150,00 €
Summe		150,00 €

Baukostenregionalfaktor

vgl. Ziffer 1.4

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte des Gutachterausschusses für durchschnittliche Herstellungskosten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (198.097,79 €)	7.923,91 €
Summe	7.923,91 €

Gesamtnutzungsdauer

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: Zweifamilienhaus

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
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem 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 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.

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

Das aufgrund von Konstruktionsdetails geschätzt, vermutlich ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert. In großen Teilen wird zudem eine Modernisierungserfordernis unterstellt, der gegenwärtige Gebäudezustand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht (mehr) zur Erzielung von Erträgen geeignet ist.

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

Hieraus ergeben sich 6,7 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,2	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	B07
Summe		0,5	6,2	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dämmung der oberen Geschossdecke gem. GEG erforderlich und unterstellt. Ansatz: 0,2 von 4,0 möglichen Modernisierungspunkten.

B02

Die aus dem Jahre 1981 stammenden Aluminiumfenster sind zum Wertermittlungsstichtag über 40 Jahre alt und insbesondere in Bezug auf den energetischen Zustand austauschbedürftig. Gleiches gilt für die Eingangstür. Modernisierungserfordernis insbesondere unter Ertragsgeschichtspunkten unterstellt.

B03

Die Leitungssysteme weisen keine Modernisierung auf. Insbesondere die Elektroinstallation ist modernisierungsbedürftig. Der Zählerschrank weist keinen FI-Schutzschalter auf. Modernisierungserfordernis insbesondere unter Ertragsgeschichtspunkten unterstellt.



B04

Dem Sachverständigen liegt eine Rechnung über den Einbau einer neuen Heizungsanlage aus dem Jahr 2004 vor. Aufgrund der zurückliegenden Modernisierung erfolgt ein Ansatz nach AGVGA NRW für zurückliegende Modernisierungen > 15 Jahre. Ansatz: 0,5 von 2,0 möglichen Modernisierungspunkten.

B06

Beide Bäder (insbesondere Obergeschoss) sind überaltert in Qualität und Ausstattung. Eine Vermietung unter Ertragsgesichtspunkten im gegenwärtigen Zustand ist nicht mehr gegeben. Modernisierungserfordernis insbesondere unter Ertragsgesichtspunkten unterstellt.

B07

Eine Modernisierung des Innenausbaus ist in Teilen erforderlich (vgl. Fotodokumentation). Ansatz 1 von 2 möglichen Modernisierungspunkten (Modernisierungserfordernis insbesondere unter Ertragsgesichtspunkten unterstellt).

Ausgehend von den 6,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1955 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 68 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 25 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis bestimmt (Grundstücksmarktbericht 2022).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-4.000,00 €
• Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer 3.2.6)	-4.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-83.500,00 €
• Zweifamilienhaus	-83.500,00 €	
Summe		-87.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,20 Modernisierungspunkten)		718,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	141,56 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	101.640,08 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	101.640,08 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) (Landkreis Saarlouis – Dreijahres Mittelwert)	x	0,99
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	100.623,68 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	100.623,68 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.374,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	141,56 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	477.623,44 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,21
Erstnutzungsfaktor		1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 230.149,53 €	x	0,21	x (1,24 – 1) = 11.599,54 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		125,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	141,56 m²
Kostenanteil	x	6,2 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.485,45 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:



gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	100.623,68 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	11.599,54 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.485,45 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–83.538,69 €
	rd.	–83.500,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,830$

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 bebauten 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 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.



4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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, und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die 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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 'tatsächlichem 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 Unterhaltungszustands 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.



4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	70,06		7,10	497,43	5.969,16
	2	Wohnung OG	71,50		7,10	507,65	6.091,80
Summe			141,56	-		1.005,08	12.060,96

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.060,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.840,28 €
jährlicher Reinertrag	= 9.220,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,55 % von 49.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 770,35 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.450,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,595
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 174.034,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 223.734,55 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 223.734,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 87.500,00 €
Ertragswert	= 136.234,55 €
	rd. 136.000,00 €



4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Berechnung der Wohnfläche (Maße nach Aufnahme)

Erdgeschoss:		WW-faktor	
Flur	1,200 m x 6,280 m x	1,00	= 7,536 m ²
	Summe Flur		= 7,536 m²
Esszimmer	3,870 m x 4,340 m x	1,00	= 16,796 m ²
	Summe Esszimmer		= 16,796 m²
Abstellkammer (Bereich Podest)	1,180 m x 1,360 m x	1,00	= 1,605 m ²
	Summe Abstellkammer (Bereich Podest)		= 1,605 m²
Wohnzimmer	3,860 m x 3,710 m x	1,00	= 14,321 m ²
	Summe Wohnzimmer		= 14,321 m²
Schlafzimmer	3,820 m x 3,910 m x	1,00	= 14,936 m ²
	Summe Schlafzimmer		= 14,936 m²
Bad	2,430 m x 2,710 m x	1,00	= 6,585 m ²
	-0,290 m x 0,320 m x	1,00	= -0,093 m ²
	-0,280 m x 0,410 m x	1,00	= -0,115 m ²
	Summe Bad		= 6,377 m²
Küche	2,500 m x 3,430 m x	1,00	= 8,575 m ²
	-0,390 m x 0,190 m x	1,00	= -0,074 m ²
	-0,160 m x 0,080 m x	1,00	= -0,013 m ²
	Summe Küche		= 8,488 m²
	Summe:		70,059 m²



Obergeschoss:	Flächenfaktor		
Flur	1,290 m x 6,350 m x	1,00	= 8,192 m ²
	0,380 m x 2,000 m x	1,00	= 0,760 m ²
Summe Flur			= 8,952 m²
Esszimmer	3,840 m x 4,330 m x	1,00	= 16,627 m ²
	0,260 m x 1,090 m x	1,00	= 0,283 m ²
	0,250 m x 1,100 m x	1,00	= 0,275 m ²
Summe Esszimmer			= 17,185 m²
Wohnzimmer	3,820 m x 3,700 m x	1,00	= 14,134 m ²
	0,260 m x 1,090 m x	1,00	= 0,283 m ²
Summe Wohnzimmer			= 14,417 m²
Schlafzimmer	3,870 m x 3,950 m x	1,00	= 15,287 m ²
	0,250 m x 1,100 m x	1,00	= 0,275 m ²
Summe Schlafzimmer			= 15,562 m²
Bad	2,460 m x 2,770 m x	1,00	= 6,814 m ²
	-0,290 m x 0,420 m x	1,00	= -0,122 m ²
Summe Bad			= 6,692 m²
Küche	2,500 m x 3,400 m x	1,00	= 8,500 m ²
	-0,400 m x 0,270 m x	1,00	= -0,108 m ²
	0,270 m x 1,110 m x	1,00	= 0,300 m ²
Summe Küche			= 8,692 m²
Summe:			71,500 m²

Wohnfläche ges.: 141,559 m²

Wohnfläche Wohnhaus rd.: 141,560 m²

Rohrertrag

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

Nachfolgendes Schaubild zeigt die Zusammenstellung recherchierbaren Nettokaltmieten für vergleichbare Nutzungen in Lebach (Quelle: GeoMap-Datenbank Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken). Dabei sind die unterstellten Modernisierungserfordernisse, also der Zustand der Wohnungen nach den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.



Nr.:	Objektadresse	Angebotsdatum	Objektart	Nutzfläche m ²	Miete €/m ² gesamt
1	Lebach	19.04.23	Wohnung	73	6,19
2	Lebach	19.04.23	Wohnung	70	7,57
3	Lebach	18.04.23	Wohnung	60	9,17
4	Lebach	13.04.23	Wohnung	75	7,07
5	Lebach	13.04.23	Wohnung	70	7,57
6	Lebach	04.04.23	Wohnung	77	5,71
7	Lebach	20.03.23	Wohnung	70	6,14
8	Lebach	05.03.23	Wohnung	62	10,08
Anzahl der Preise ohne Ausreißer					5
Mittelwert (ausreißerbereinigt)					6,91 €
Median					7,07 €
Standartabweichung					0,63
Variationskoeffizient in %					8,52
Ausreißer + 20 % wenn Kaufpreis größer als					8,93 €
Ausreißer - 20 % wenn Kaufpreis kleiner als					5,95 €
Ausgeschiedene Preise					3

Werte ohne Ausreißer	Ausreißer Werte	Ausreißer
6,19		FALSCH
7,57		FALSCH
	9,17	WAHR
7,07		FALSCH
7,57		FALSCH
	5,71	WAHR
6,14		FALSCH
	10,08	WAHR
Mittelwert mit Ausreißer:		7,44

Der Medianwert vorstehender Auswertung beträgt 7,07 €/m², also rd. 7,10 €/m² bezieht sich allerdings nur auf 8 Vergleichsfälle. Zur Plausibilisierung wird auf die nachfolgende, stichtagsaktuelle Auswertung von geoport zurückgegriffen, welche – auf einen 10.000 Meter Umkreis um das Wertermittlungsobjekt - 34 Vergleichsfälle aufweist.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

66822 Lebach, Steinstr. 10

Mietpreise: Umkreis 10000 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	122	7,25 €	5,00 € - 10,24 €	15.390
Wohnungen	78 (63,9%)	6,91 €	4,93 € - 10,00 €	12.299 (79,9%)
<=30 m ²				8.637 (56,1%)
>30 - 60 m ²	19 (15,6%)	7,51 €	5,83 € - 10,24 €	9.798 (63,7%)
>60 - 90 m ²	34 (27,9%)	6,88 €	4,93 € - 10,00 €	10.217 (66,4%)
>90 - 120 m ²	16 (13,1%)	6,71 €	5,00 € - 8,85 €	9.031 (58,7%)
>120 - 160 m ²	5 (5,7%)	6,36 €	4,06 € - 9,02 €	8.541 (55,5%)
>160 m ²	2 (1,6%)	5,24 €	5,24 € - 5,25 €	8.480 (55,1%)

Der Durchschnittswert für Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m² liegt hier bei rd. 6,90 €/m².

Vor dem Hintergrund der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen, ist bei der Ertragswertermittlung ein sich einstellender guter Wohnwert zu berücksichtigen. Der aktuelle IVD-Preisspiegel 2022 gibt für Lebach (Bestand – guter Wohnwert) einen Mietzins von 7,00 €/m² an. Dies wohlgermerkt für das Jahr 2022.

In Würdigung der Datenlage sowie des als durchgeführt unterstellten Modernisierungsstandards erachtet der Sachverständige im vorliegenden Bewertungsfall einen Ansatz in Höhe von rd. 7,10 €/m² für die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete als gerechtfertigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Ertragswertrichtlinie festgesetzt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten ¹	----	----	688,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.911,06
Mietausfallwagnis	2,00	----	241,22
Summe			2.840,28 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis bestimmt (Grundstücksmarktbericht 2022).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist 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. Sachwertermittlung

¹ Vgl. „Erläuterung zu den Bewirtschaftungskosten“ Grundstücksmarktbericht 2022, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis.



4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition insbesondere bei einem Zweifamilienhaus auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **143.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **136.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.



Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (a) \times 1,00 (b) = 0,800$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[143.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 136.000,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,800 = \text{rd. } 140.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66822 Lebach-Aschbach, Steinstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Aschbach	2025	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Aschbach	1	168/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 mit rd.

140.000 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Schmelz, 26.04.2023

gez. Biber

Christoph A. Biber

Diplom-Ingenieur (FH),

Betriebswirt (WA, Dipl.-Inh.)

Gutachter für Immobilienbewertung (Dipl. E.I.A.),

Von der IHK des Saarlandes zertifizierter Wertermittler von Immobilien (IHK)

Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Regionalverbandes Saarbrücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 die Höhe des ausgewiesenen Verkehrswertes 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.



Wertermittlungsergebnisse

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**

in **Lebach-Aschbach, Steinstraße 10**

Flur 1 Flurstücksnummer **168/20**

Wertermittlungstichtag: **14.04.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	80,00	621,00	49.700,00
Summe:				621,00	49.700,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr vermutlich ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		423,20	141,56	1955	67	25

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	12.060,96	2.840,28 € (23,55 %)	1,55	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	351,09 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-618,11 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	988,98 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,61
Verkehrswert/Reinertrag:	15,18

Ergebnisse	
Ertragswert:	136.000,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	143.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	140.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.04.2023



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Stichtagsaktuelle Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- [4] Immobilienpreisspiegel für Wohnimmobilien des Immobilienverbandes Deutschland – hier IVD Saarland
- [5] aktuelle Marktdaten durch on-geo Abfrage sowie Abfrage der Mietdatenbank des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Regionalverbandes Saarbrücken
- [6] Grundstücksmarktbericht der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes
- [7] aktuelle standortbezogene Mietpreise (Angebotsmieten) durch Abfrage der Mietdatenbank des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Regionalverbandes Saarbrücken



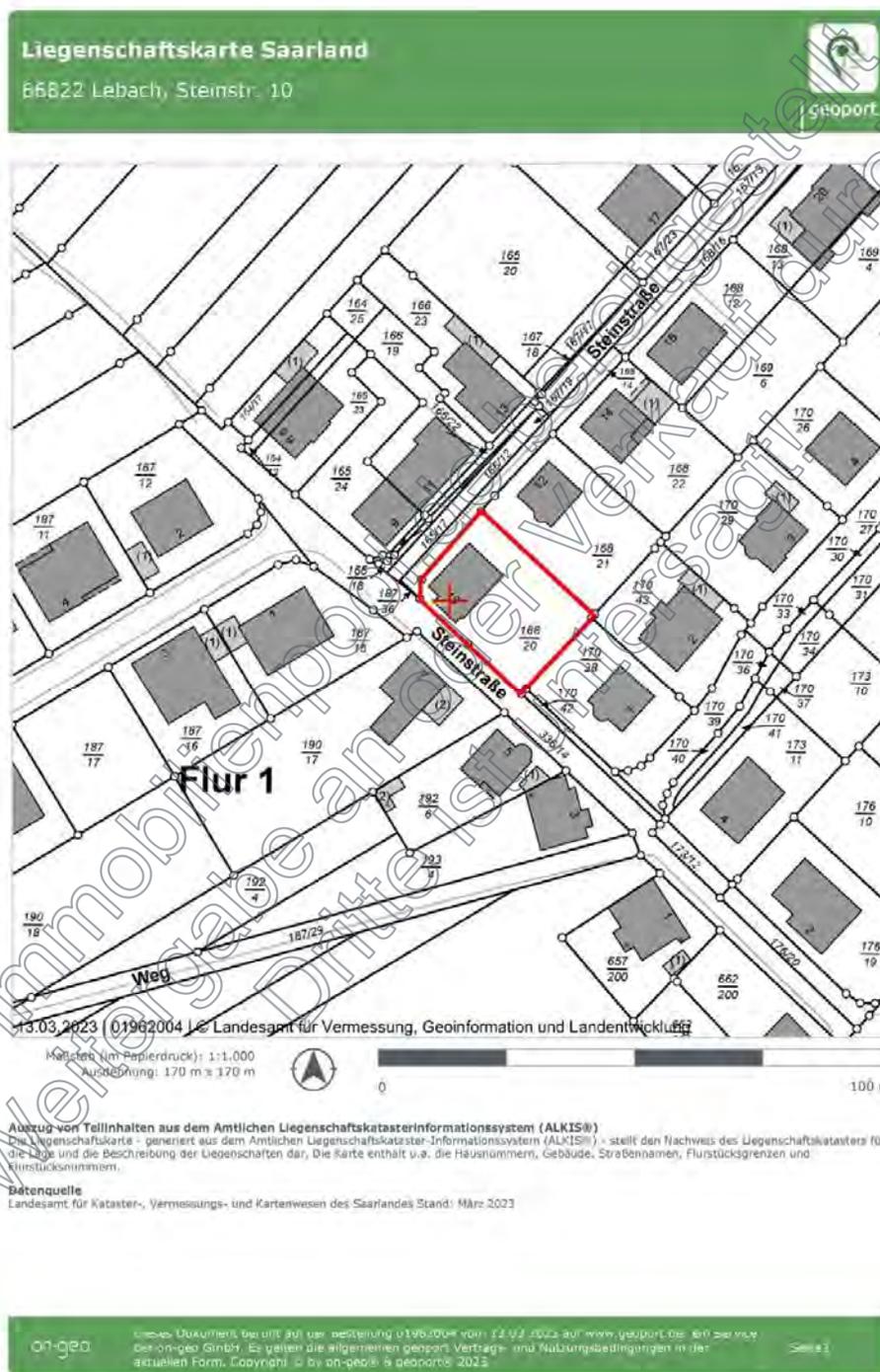
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz
- Anlage 4: Auskunft des Landesdenkmalamtes
- Anlage 5: Grundrisskizzen
- Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Ursprungsmaßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

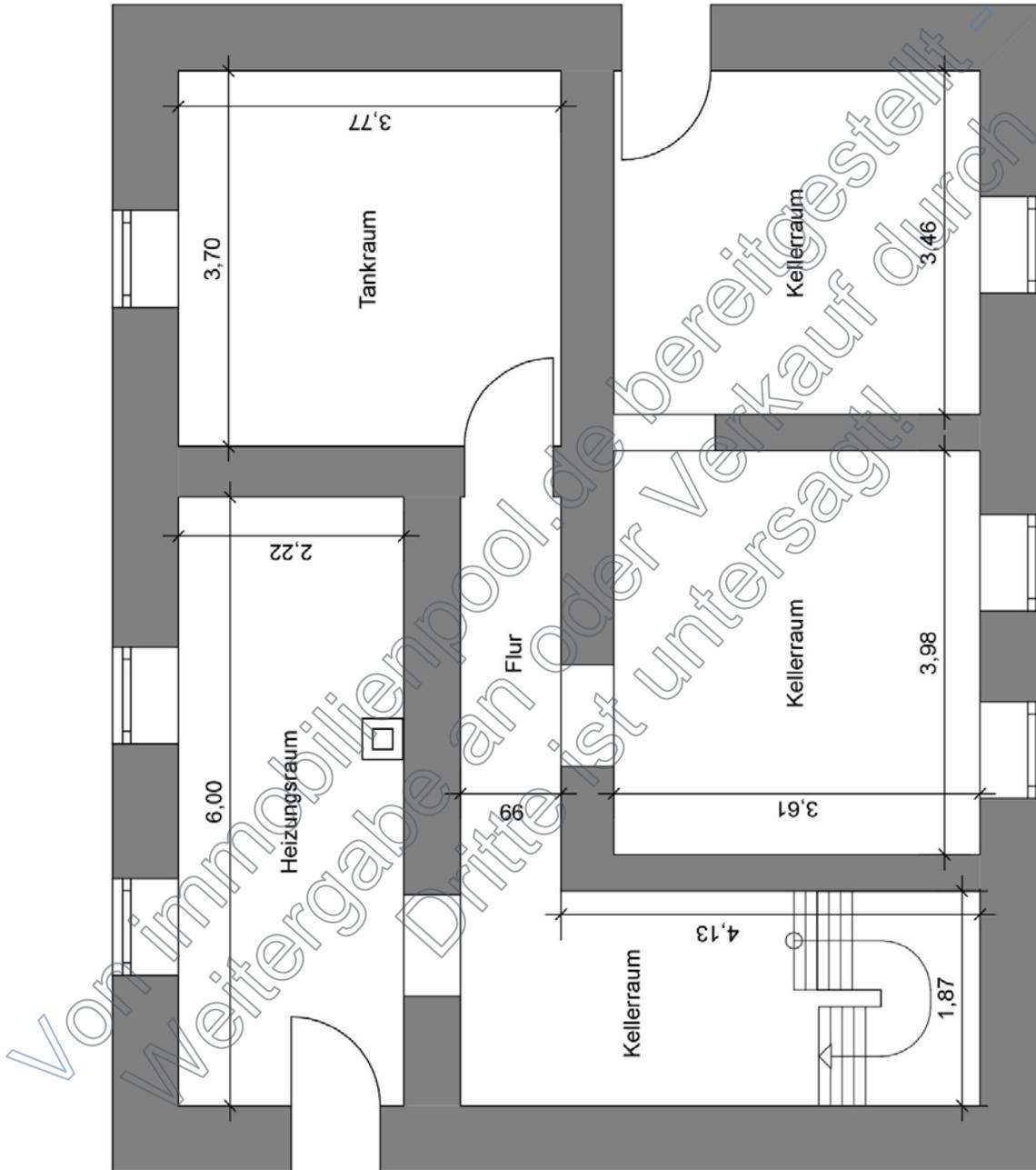
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 5: Grundrisskizzen

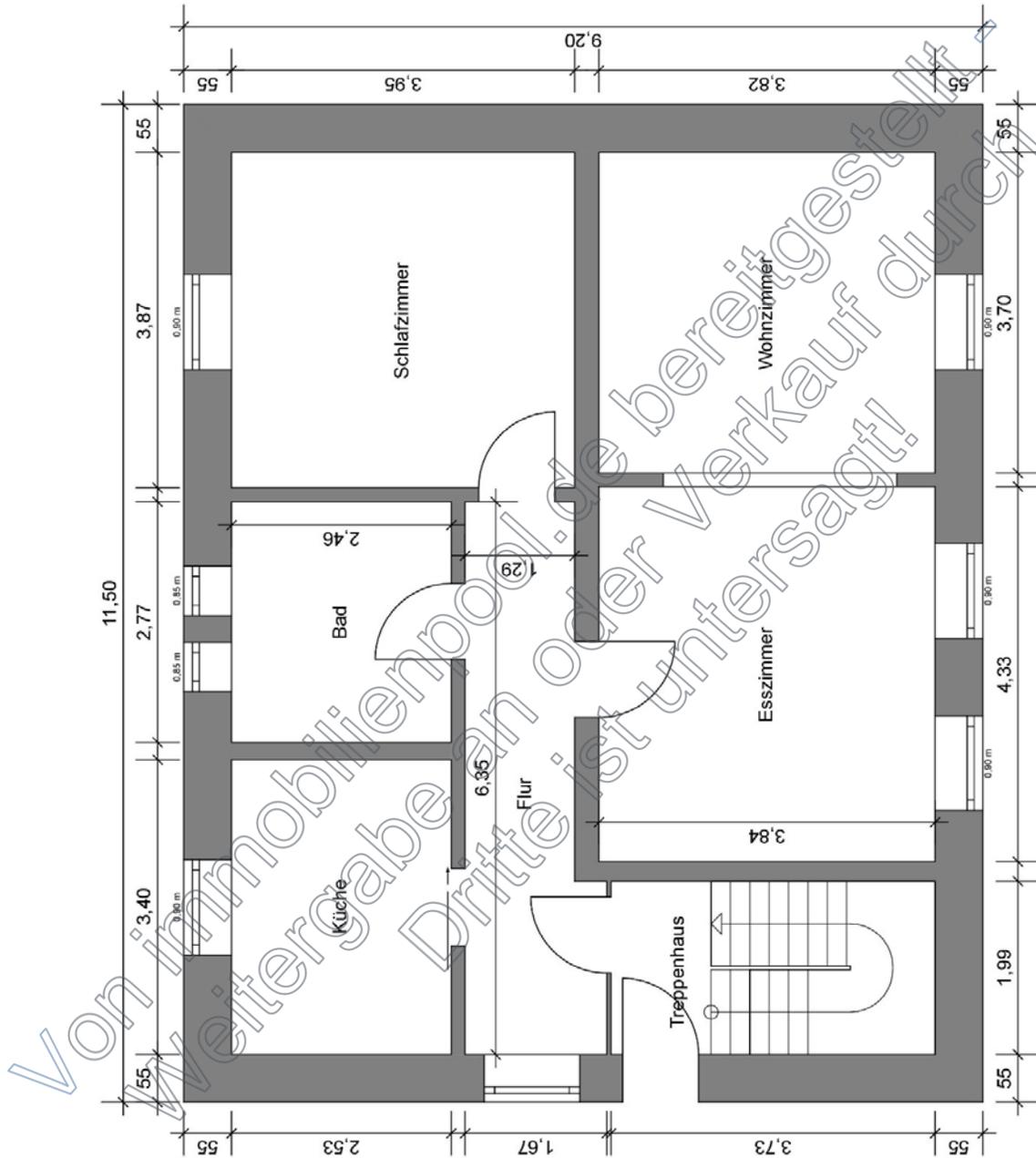
Seite 1 von 2



Kellergeschoss (Aufnahme Sachverständiger)

Anlage 5: Grundrisskizzen

Seite 2 von 2



Obergeschoss (Aufnahme Sachverständiger) - Zuschnitt Erdgeschoss nahezu identisch mit geringen Abweichungen der Spannmaße.

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 13

Bild 1: Blick in die Steinstraße Richtung
Nordwest



Bild 2: Blick in die Steinstraße Richtung
Nordost



Bild 3: Giebel rechts

Bild 4: Giebel links

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 5: Front mit Eingangsbereich



Bild 6: Rückfront



Bild 7: Putzschäden Sockelbereich



Bild 8: Putzschäden Sockelbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 9: Putzschäden Sockelbereich



Bild 10: Grünfläche



Bild 11: schadhafter Pavillion



Bild 12: Freisitz

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 13: Abgekippte Stützmauer (Kellereingang Rückfront)



Bild 14: Betonschäden Stützmauer (exemplarisch)



Bild 15: Betonschäden Stützmauer (exemplarisch)



Bild 16: Schadhafte Verkleidung

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 17: Schadhafte Verkleidung

Bild 18: Schadhafte Verkleidung



Bild 19: Schadhafte Verkleidung

Bild 20: Balkon ohne Belag, Betonschäden, fehlende Geländerverkleidung

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 21: Starke Feuchteschäden Hauseingangspodest



Bild 22: Starke Feuchteschäden Hauseingangspodest



Bild 23: Hauseingang

Bild 24: Geschosstreppe

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 13

Bild 25: Wohnungseingang EG

Bild 26: Küche EG

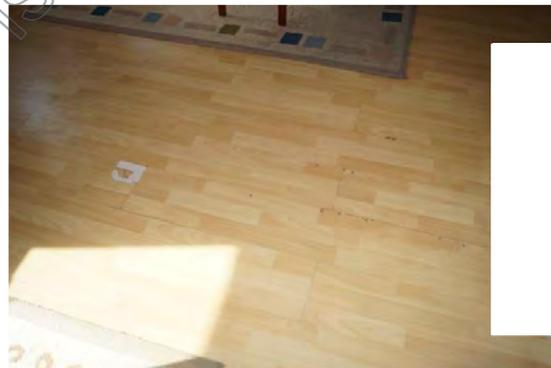


Bild 27: Wohnraum EG

Bild 28: schadhafter Bodenbelag EG

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 29: Wohnraum EG

Bild 30: schadhafte Innenfensterbänke



Bild 31: Bad EG



Bild 32: Bad EG

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 33: Bad EG

Bild 34: Schlafzimmer EG

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

Bild 35: Abstellraum EG (Abtrennung Eingangspodest)

Bild 36: Zugang Wohnung OG

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 37: Wohnraum OG



Bild 38: Wohnraum OG



Bild 39: Feuchteschäden, Schimmelbildung
Schlafzimmer OG



Bild 40: Bad OG

Anlage 6: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 41: Bad OG



Bild 42: Bad OG



Bild 43: Fliesenschäden Bad OG

Bild 44: Küche OG

Anlage 6: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 45: Blick in den Dachraum



Bild 46: Blick in den Dachraum



Bild 47: Kellerraum

Bild 48: Kellerdecke

Anlage 6: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 49: Tankanlage



Bild 50: Heizung



Bild 51: Feuchteschäden Kellermauerwerk



Bild 52: Elektroverteilung