

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!**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

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

Bewertungsobjekt:

**Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Zweifamilienwohnhaus, Ursprungsbaupjahr $\approx$ 1920
1980 Kernsanierung und Modernisierung der kompl. Bausubstanz
Erdgeschoss, Obergeschoss, DG nicht ausgebaut
Einzelgarage im Außenbereich, Gartenlandschaft, Außenanlagen**

Zweck der Wertschätzung:**Zwangsversteigerung****Aktenzeichen:****4 K 8/24****Anschrift des Grundstücks:****Steinheckstr. 11, 66822 Lebach****Auftraggeber:****Amtsgericht Lebach****Wertermittlungstichtag:****14-10-202**Der **Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 6 Flurstück 46/4**

wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

169 000 EuroDer **Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 6, Flurstück 38/5**

wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

36 000 Euround als **Gesamtwert aller Grundstücke** mit rd.**Verkehrswert (Marktwert):****205 000 Euro**

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines
2.0	Wertrelevante Merkmale
2.1	Lage
2.2	Rechtliche Gegebenheiten
2.3	Bauliche Anlagen
2.4	Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen
3.0	Ermittlung des Verkehrswerts
3.1	Grundstücksdaten
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung
3.3	Bodenwertermittlung
3.4	Sachwertermittlung
3.5	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung
3.6	Alterswertminderung
3.7	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
3.8	Marktanpassung und Sachwert
3.9	Ertragswertermittlung
3.10	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung
3.11	Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen
3.12	Ertragswertberechnung
3.13	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
4.0	Verkehrswert
4.1	Belasteter Verkehrswert
5.0	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur
5.1	Verwendete Wertermittlungsfachliteratur
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
6.0	Verzeichnis der Anlagen
	Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechte

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus, 2-geschossige Bauweise, Bj 1920 1980 Kernsanierung und Modernisierung Garage im Außenbereich, Hinter-/Gartenland
Aufteilung	EG: Garage/Werkstatt, Eingangs-/Flurbereiche, Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad, WC OG: Flure, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, DG: nicht ausgebaut

Bewertungsrelevante Stichtage

Datum/Eingang des Auftrags	09-09-2024/13-09-2024
Ortstermin	14-10-2024
Wertermittlungsstichtag	14-10-2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Baujahr des Gebäudes	1920
Fiktives Baujahr	1980
Wohnlich nutzbare Fläche	rd. 229,50 m ²
Brutto-Grundfläche	rd. 562,50 + 22 m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Grundstücksgröße	464 + 479 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung

	<u>FLURSTCK 46/4</u>	<u>FLURSTCK 38/5</u>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	588 735 Euro	
Alterswertminderung	./.	294 500 Euro
Sachwert der baulichen Anlagen	294 235 Euro	
Sachwert der baulichen Außenanlagen	14 500 Euro	
Bodenwert	34 800 Euro	36 000 Euro
vorläufiger Sachwert	343 535 Euro	
Sachwertfaktor	<u>0.69</u>	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	237 000 Euro	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	68 000 Euro
Sachwert/Vergleichswert	169 000 Euro	36 000 Euro

Ergebnis der Plausibilitätskontrolle

Ertragswert	178 000 Euro
-------------	--------------

Verkehrswert insgesamt**205 000 Euro**

1.0 Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	ohne Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in 66822 Lebach, Steinheckstr. 11 gelegenes Grundstück, das mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus bebaut ist. Das Dachgeschoss ist nicht wohnlich ausgebaut.
Grundbuchrechtliche Angaben	Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen: Grundbuch von: Niedersaubach Blatt: 1358 Gemarkung: Niedersaubach Flur: 6 Lfd. Nr.: 1 Flurstück Nr.: 38/5 + 46/4 Größe: 479 + 464 m ²
Eigentümer	Eigentümer sind dem Amtsgericht bekannt
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fanden am 14-10-2024 statt. Anwesend waren: Eigentümerin des Bewertungsobjekts der unterzeichnende Sachverständige selbst

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 14-10-2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Auszug aus der Flurkarte
Auszug aus dem Grundbuch
Bodenrichtwert, (Marktfaktoren) über GeoPortal Saarland
Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)
Verwertbare Bauakten, Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zur sonstigen bauplanungsrechtlichen Situation und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation konnten von den zuständigen Behörden (UBA LK SLS) nicht zur Verfügung gestellt werden.
Techn. Unterlagen zur baulichen Anlage konnten auch von der Bauverwaltung der Stadt Lebach nicht zur Verfügung gestellt werden. Grundriss EG und OG wurden von Schuldnerseite beigestellt.
Schriftliche Auskunft zu Eintragungen ins Baulastenverzeichnis gem. § 83 LBO durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saarlouis vom 27-09-2024
Immobilienverband Deutschland IVD Preisspiegel 2023, Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021, Marktanalysen für Wohnimmobilien 2020 v d LBS,
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis von 2022
Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen, ergänzende mündliche Auskünfte

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Landesbauordnung LBO, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.0

Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet

Landkreis Saarlouis, Saarland

Gemeinde Lebach

Im Rahmen der [saarländischen Gebiets- und Verwaltungsreform](#) wurden die bis dahin eigenständigen elf [Gemeinden](#) Aschbach, Dörsdorf, [Eidenborn](#), [Falscheid](#), [Gresaubach](#), [Knorscheid](#), [Landsweiler bei Lebach](#), Lebach, Niedersaubach (mit dem im September 1964 eingemeindeten Rümmelbach), [Steinbach über Lebach](#) und [Thalexweiler](#) am 1. Januar 1974 zu einer neuen Gemeinde unter dem Namen Lebach zusammengeschlossen. Lebach liegt mitten im Saarland im flachwelligen [Saar-Nahe](#)-Bergland, auf 6° 55' 0" Länge und 49° 23' 60" Breite. Der geografische Mittelpunkt des Saarlandes wurde im Ortsteil [Falscheid](#) festgestellt.

Die [Theel](#) entspringt einem Quellgebiet auf der Gemarkung [Theley](#) am Nordhang des Schaumberges und durchfließt die Ortschaften [Bergweiler](#) und [Sotzweiler](#) der Gemeinde Tholey sowie in der Stadt Lebach durch die Stadtteile [Thalexweiler](#), [Aschbach](#) und Lebach, wo sie mehrere Zuflüsse hat, bis sie bei [Nalbach-Körprich](#) in die [Prims](#) mündet.

[Niedersaubach](#) ist ein Stadtteil von [Lebach](#) im [saarländischen Landkreis Saarlouis](#). Einwohner ca. 750

Niedersaubach liegt nordöstlich direkt anschließend an den Kernort Lebach an der [Landesstraße](#) L 334. Die [B 269](#) verläuft unweit südlich und die [A 1](#) weiter entfernt östlich.

Entfernungen

Lebach ist über die [Bundesstraßen 10, 268](#) und [269](#) an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind für die [A 8 Heusweiler](#) (7 km) und [Nalbach](#) (10 km) sowie für die [A 1 Eppelborn](#) (5 km) und [Tholey](#) (8 km) und hat 19.156 Einwohner bei einer Fläche von 64,15 km².

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend ein-bis-zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser vorhanden.

Verkehrsanbindung

Lebach ist über die [\[\[Bundesstraße\]\]n \[\[Bundesstraße 10|10\]\]](#) (nach [\[\[Augsburg\]\]](#)), [\[\[Bundesstraße 268|268\]\]](#) und [\[\[Bundesstraße 269|269\]\]](#) an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die nächsten Autobahnanschlüsse sind für die [\[\[Bundesautobahn 8|A 8\]\]](#) [\[\[Heusweiler und \[\[Nalbach\]\]](#) sowie für die [\[\[Bundesautobahn 1|A 1\]\]](#) [\[\[Eppelborn\]\]](#) und [\[\[Tholey\]\]](#).

Lebach stellt einen bedeutenden Knotenpunkt im regionalen Busnetz der [\[\[Saar-Pfalz-Bus\]\] GmbH](#) dar. Weiter verkehren viertelstündlich Saarbahnen auf der Linie S1 und RBs nach Saarbrücken. Vier große Regionalbuslinien verkehren im Stundentakt in alle vier Himmelsrichtungen mit Anschluss an die in den größeren Bahnhöfen in [\[\[Dillingen/Saar\]\]](#), [\[\[Saarlouis\]\]](#), [\[\[St. Wendel\]\]](#), [\[\[Völklingen\]\]](#) und [\[\[Saarbrücken\]\]](#) verkehrenden Zügen der DB und sind so miteinander verzahnt, dass man nahtlos von der einen in die andere Linie umsteigen kann.

Diese Linien verkehren von morgens früh bis spät in die Nacht und ermöglichen an den Wochenenden einige Freizeitunternehmungen. An den Wochenenden und an Feiertagen verkehren die Linien alle zwei Stunden (die Saarbahn jedoch wie über die Woche halbstündlich, Sonntags stündlich).

Durch die Lage Lebachs und das umfangreiche Fahrtenangebot sind alle größeren saarländischen Städte in längstens 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Aufgrund der Integration in den Verkehrsverbund [[SaarVV]] ist für alle Fahrten nur ein Fahrschein nötig, der zur Benutzung aller Verkehrsmittel, egal ob Regionalbus, Stadtbuss, Zug oder [[Saarbahn]] berechtigt.

Flugverkehr: Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in einem Umkreis von ca. 80 km und liegen in Saarbrücken, Luxemburg und Hahn. Für kleinere Flugzeuge ist der Sportflugplatz Wallerfangen-Düren (ca. 12 km) als möglicher Start- und Landeplatz geeignet.

Schiffsverkehr: Der nächstgelegene Hafen an der Saar-Schiffahrtsstraße ist der Saarluisen/Dillingen (ca. 8 km).

Verkehrsimmissionen

Bei der Steinheckstr. handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen.

Ansonsten sind in keine weiteren Belastungen im Bereich des Bewertungsobjekts fest zu stellen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzgerei) für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der sonstige mittel- und langfristige Bedarf an Dienstleistungen kann nur im benachbarten Lebach gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind soweit erkennbar keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage "Lebach" ist im aktuellen Preisspiegel Saarland 2023 erfasst. Aus sachverständiger Sicht wird die Wohnlage als "mittel" eingestuft. (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: mittlere Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung, keine sonstigen wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen, rel. gute Verkehrsanbindung und mittelmäßige Infrastruktur

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietvertrag

Die Wohnung im OG wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin bewohnt.

Die Wohnung im EG ist leerstehend.

Es wird folglich für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Miete gezahlt wird.

Eintragungen in Abt. II

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor.
Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs Niedersaubach
nachfolgend aufgeführte Eintragungen:

- lfdNr. 1 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für F. G. S.
geb. am XX-XX-XXXX,
wohnhalt in Lebach; gemäß Bewilligung vom 28-01-2014
(URNr. 148 J), Notar Lebach);
eingetragen 31-07-2015
- lfdNr. 2 Rückauflassungsvormerkung
für F. G. S. geb. am XX-XX-XXXX
wohnhalt in Lebach; gemäß Bewilligung vom 28-01-2014
(URNr. 148 J), Notar Lebach);
eingetragen 31-07-2015
- lfdNr. 3 Zwangsversteigerung ist angeordnet;
gem. Ersuchen v. 10-05-2024, AZ: 4 K 8-24 Amtsgericht Lebach
eingetragen am 15-05-2024

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der UBA des Landkreises Saarlouis vom 27-09-2024 ist
für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Niedersaubach, Flur 6, Flurstücke
38/5, 46/4 keine Baulast eingetragen.

Baurecht

Festsetzungen im Bebauungsplan
Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutl. kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Für das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist von folgenden wesentlichen
Festsetzungen auszugehen:
Wohnbaufläche
Zahl der Vollgeschosse 2 (II), Höchstgrenze
offene Bauweise (o)
Grundflächenzahl (GRZ): 0.6
Geschoßflächenzahl (GFZ): 1.2

Baugenehmigungen

Von der UBA des Landkreises Saarlouis und der Gemeinde Lebach konnte
keine Bauakte ermittelt werden.
Somit konnten keine Dokumente hinsichtlich
Baugenehmigung
Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaues
Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der
abschließenden Fertigstellung zur Verfügung gestellt werden.

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

Abgabenrechtliche Situation

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

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

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

Nach Grundbucheintragung in Abt. II liegen keine Sanierungssatzungen im Sinne der §§ 136–164 BauGB, Erhaltungssatzungen im Sinne der §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 175–179 BauGB vor. Korrekturen des BRW sind demzufolge zum Stichtag nicht vorzunehmen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich (telefonisch) eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von allen jeweils zuständigen Stellen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Anmerkung

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

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

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

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

Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Miete / Mietvertrag	nicht vorhanden
Eintragungen in Abt. II	vorhanden
Baulasten	nicht vorhanden
Baurecht	Bodenwert
Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
Abgabenrechtliche Situation	es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr 1920
Fiktives Baujahr 1980

Bauweise der baulichen Anlagen

freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
 Fundamente: Stampfbeton
 Decken: Stahlträger NP 14/16 und vermutl. Holzbalkendecken
 Geschosstreppen: Stahlbeton, Fliesenbelag, Handlauf
 Treppenaufgang zum DG
 Dach: Satteldach aus Holz mit Dachziegeln
 Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Kunststoff- u. Zinkblechdurchführung
 Fassaden: Außenputz, Anstrich, Schiefer- und Holzverkleidung
 Sockel: farblich abgesetzt
 Türen: Einflügelige Gebäudeeingangstür in Holz-Rahmenkonstruktion mit Glas- bzw. Profillfüllung, satinierte Glasfüllung, feststehendes Seitenteil zur Wohnung OG, überdachter Eingangsbereich
 Einflügelige Gebäudeeingangstür in Holz-Rahmenkonstruktion, mehrstufiger Treppenaufgang zur Wohnung EG,
 Heizung: Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserzubereitung
 Garage: Massivbauweise, Flachdach, Stahlschwingtor, manuell
 Sonstiges: separate Eingänge zum OG (Rückseite Gebäude)
 überdachte Terrassenfläche auf rückseitiger OG-Ebene

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen
 befestigte Flächen vor dem Gebäude
 Zuwegungen befestigt, Gartenanlage
 Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Bepflanzung, Palisadenwand
 Befestigte Zufahrt zur Garage

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fußböden: Parkett, Fliesen und Teppichböden
 Wände: Putz, überwiegend tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel
 Decken: Putz, Anstrich, Tapete, abgehängte Deckenbereiche (Rigips) mit Beleuchtungskörpern
 Fenster: überwiegend Holzfenster mit Doppelverglasung, Holz- u. Kunststoffrollläden
 Innentüren: überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern
 im EG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
 im OG Bad mit Dusche, Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (OG)

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Das Wohnhaus wurde ursprünglich um 1920 errichtet und ist demnach > 100 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis auf die Wohnung im EG in einem halbwegs normalen Unterhaltungszustand.

Im Jahr 1980 wurde das komplette Wohnhaus nach Angaben der Eigentümer infolge Kernsanierung und Modernisierungsmaßnahmen auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Laut Angabe der Eigentümer sind in der Vergangenheit keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden.

Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen:

Neugestaltung der Fassade, Gerüst, WDVS	7 500 Euro
Dämmung DG + WD EG- u. Dachdecke	6 500 Euro
Sanieren/Instandsetzen Kaminaufbauten, Dachbalkenkonstruktion	5 000 Euro
Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturarbeiten KG – DG:	
Innenausbau, Tapezier- u. Malerarbeiten, Trockenbau, Überarb. der Innentüren etc. (EG)	8 000 Euro
Ursachenforschung u. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im KG	3 500 Euro
Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden durch Injektionen etc.	7 000 Euro
Elektroinstallation komplett überarbeiten und erneuern	5 500 Euro
Haustür, Fenster, Fenstereinfassungen, Fensterbänke, Kunststoffrollläden	7 000 Euro
Heizungsanlage incl. aller Nebenleistungen, Heizkörper etc.	8 500 Euro
Instandsetzen der Außenanlagen, Eingangsbereich, Sockelbereiche etc.	4 500 Euro
Kernsanierung der Außengarage	3 500 Euro
Fehlender Energieausweis/Wertnachteil	1 500 Euro

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

Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hiervon geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Wertminderung

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

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

Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Für die Wertermittlung erachte ich daher eine Wertminderung von 68 000 Euro für angemessen.

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

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Aufteilung

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

EG: Garage/Werkstatt, Eingangs-/Flurbereiche, Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad, WC

OG: Flure, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,

DG: nicht ausgebaut

2.4 Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen

Bodenbeschaffenheit

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

Altlasten

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

Erschließung

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

Energetische Qualität

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

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

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die am 01. Mai 2014 neu in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

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

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 66822 Lebach, Steinheckstr. 11 zum Stichtag 14-10-2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	lfd. Nr.
Niedersaubach	1358	1	2
Gemarkung		Flur	Flur
Niedersaubach		6	6
		Flurstück	Flurstück
		38/5	46/4
Grundstücksgrößen Σ		479 m²	464 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert, §§ 10, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke **75 Euro/m²** zum Bewertungsstichtag **01-01-2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche m ²	K. A.
Grundstückstiefe m	40

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Qualitätsstichtag	14-10-2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche/Wohnbau-/Umgriffsfläche m ²	479 m ² + 464 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flur 6 Nr. 38/5

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 14-10-2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Durchschnittliche Nutzung: Faktor 1.00

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

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) 75 Euro/m²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) **75 Euro/m²**

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2024	14-10-2024	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW		am Qualitätsstichtag	=	75 Euro/m ²
Fläche (m ²)	K. A.	479	x	1,00
Tiefe (m)	40	30	x	1,00
Fläche (m ²)			x	1,00
Tiefe (m)			x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	W	W	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Bauweise	offen	offen	x	1,00

angepasster b/a-freier Bodenrichtwert = 75 Euro/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä. = 0 Euro/m²

Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	75 Euro/m ²
IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's		
Relativer b/a-freier Bodenwert	=	75 Euro/m²
Wohnbaufläche/Umgriffsfläche	x	479 m ²
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche	=	35 925 Euro
Σ Summe b/a-freier Bodenwert	rd.	36 000 Euro

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Bei Wohngrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden.

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flur 6 Nr. 46/4

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 14-10-204 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Durchschnittliche Nutzung: Faktor 1.00

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

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) 75 Euro/m²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) **75 Euro/m²**

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2024	14-10-2024	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW		am Qualitätsstichtag	=	75 Euro/m ²
Fläche (m ²)	K. A.	464	x	1,00
Tiefe (m)	40	30	x	1,00
Fläche (m ²)			x	1,00
Tiefe (m)			x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	W	W	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Bauweise	offen	offen	x	1,00

angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	75 Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.	=	0 Euro/m ²

Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	75 Euro/m ²
IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's		
Relativer b/a-freier Bodenwert	=	75 Euro/m²
Wohnbaufläche/Umgriffsfläche	x	464 m ²
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche	=	34 800 Euro
Σ Summe b/a-freier Bodenwert	rd.	35 000 Euro

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Bei Wohngrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden.

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

3.4 Sachwertermittlung

3.5 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

Vorgehensweise

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010) für das Wohnhaus

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

III. 2. SW-RL

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

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardbau		665	725	885	1.005	1.250		545	605	695	840	1.050		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,01						1,02						1,03	705 785 900 1.085 1.360
Doppel- und Reihenhäuser	2,01	675	685	785	845	1.190	2,02	515	570	655	790	905	2,03	665 735 845 1.020 1.275
Reihemittelhäuser	3,01	675	640	735	895	1.100	3,02	480	585	615	740	925	3,03	580 690 795 955 1.195
Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardbau		665	725	885	1.005	1.250		570	635	730	880	1.100		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,11						1,12						1,13	685 740 850 1.025 1.285
Doppel- und Reihenhäuser	2,11	675	685	785	845	1.190	2,12	535	585	685	825	935	2,13	625 695 800 965 1.205
Reihemittelhäuser	3,11	675	640	735	895	1.100	3,12	505	600	640	775	965	3,13	585 690 790 905 1.130
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardbau		780	875	1.005	1.215	1.515		685	760	845	970	1.120		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,21						1,22						1,23	820 1.020 1.180 1.420 1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2,21	740	825	945	1.140	1.425	2,22	560	610	700	845	1.055	2,23	685 755 865 1.025 1.285
Reihemittelhäuser	3,21	695	770	885	1.065	1.335	3,22	515	570	655	780	990	3,23	610 700 810 900 1.035 1.250 1.580
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardbau		720	800	920	1.100	1.385		620	680	790	935	1.100		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,31						1,32						1,33	785 870 1.000 1.205 1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2,31	675	750	865	1.040	1.300	2,32	580	645	745	885	1.120	2,33	735 820 940 1.135 1.415
Reihemittelhäuser	3,31	635	705	810	975	1.215	3,32	545	605	695	840	1.090	3,33	680 755 860 1.060 1.325

² oberirdische Gebäudeteile in Höhe von 17 m
³ freistehende Einfamilienhäuser

	STANDARTSTUFE				
STANDARDMERKMAL*	1	2	3	4	5
Aussenwände			1		
Dach			1		
Fenster und Aussentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonst. techn. Ausstattung			1		
Kostenkennwerte für					
Gebäudeart 1.32					
Euro/m ²	620	690	790	955	1190
s. Tabelle 3 III.2.SW-RL*					

STANDARDMERKMAL			
	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert Euro/m²	Anteil an der Standardstufe
	%		
Aussenwände	23	182	0.69
Dach	15	119	0.45
Fenster und Aussentüren	11	87	0.33
Innenwände und -türen	11	87	0.33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	87	0.33
Fußböden	5	40	0.15
Sanitäreinrichtungen	9	71	0.27
Heizung	9	71	0.27
Sonst. techn. Ausstattung	6	46	0.18
Ergebnis (gewogene Summe)	100	790	3.00

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

Korrekturen und Anpassungen

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

Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf generell keiner Kostenkorrektur.

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

Brutto-Grundfläche

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

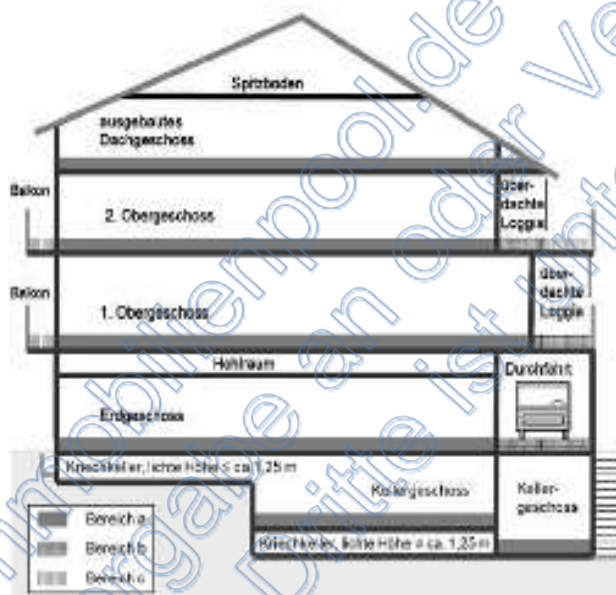
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

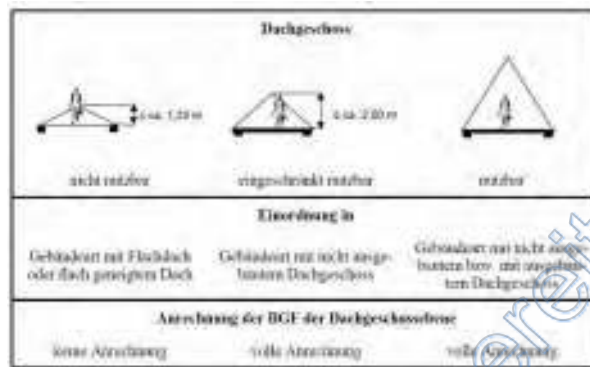
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt

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



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



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

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

Geschoss		Bruttogrundfläche
EG	rd.	187,50
OG	rd.	187,50
DG nicht ausgebaut	rd.	187,50
Summe	rd.	562,50

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in DG ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (DIN 277-2:2005-02) (Lagerung, Abstellplatz) möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und Zugänglichkeit voraus. Für eingeschränkt nutzbare Flächen ist die volle Anrechnung vorzunehmen, allerdings ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, eingeschränkt nutzbar, volle Anrechnung der BGF.

Die Brutto-Grundfläche der Garage im EG ist in dieser Aufstellung bereits berücksichtigt.

Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung II. Quartal 2024

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am

Wertermittlungstichtag (**2021 = 100**)

129.40

→

Faktor: 1.2940

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	790 Euro/m ²
x	Baupreissteigerung	1,2940
=	korrigierter Kostenkennwert	rd. 1022 Euro/m ²

Herstellungskosten des Gebäudes

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

	Endgültiger Kostenkennwert	1022 Euro/m ²
x	Brutto-Grundfläche	562,50 m ²
=	Herstellungskosten des Gebäudes	574 875 Euro

Normalherstellungskosten für Garagen

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

14. 'Garagen'		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen *	240	485	799
14.2	Hochgaragen	480	485	799
14.3	Tiefgaragen	660	715	800
14.4	Nutzerzugänge	830	885	810

Hierin bedeuten die Standardstufen:

3: Fertiggaragen

4: Garagen in Massivbauweise

5: individuelle Garagen in Massivbauweise

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4 auf die Garage zu. Der Kostenkennwert von 485 Euro/m² Brutto-Grundfläche wird demnach für angemessen erachtet. Dieser beinhaltet übliche Baunebenkosten von ca. 15 Prozent.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung II. Quartal 2024

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am

Wertermittlungstichtag (**2021 = 100**)

129.40

→

Faktor: 1.2940

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	485 Euro/m ²
x	Baupreissteigerung	1,2940
=	korrigierter Kostenkennwert	rd. 630 Euro/m ²

Herstellungskosten der Garage

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

	Endgültiger Kostenkennwert	630 Euro/m ²
x	Brutto-Grundfläche	22 m ²
=	Herstellungskosten der Garage	13 860 Euro

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen (z. B. Dachgauben, Kelleraufgang, Balkon o. ä.

e n t f ä l l t

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

	Herstellung des Wohngebäudes	574 875 Euro
+	Herstellungskosten Garage	13 860 Euro
+	Bauteile die nicht in der NHK erfasst sind	./.
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	588 735 Euro

3.6 Alterswertminderung, Vorbemerkung

Aus § 23 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist.

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

III. 2. SW-RL			
Anlage 3			
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Standardstufe 1	60	Jahre	
Standardstufe 2	65	Jahre	
Standardstufe 3	70	Jahre	
Standardstufe 4	75	Jahre	
Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/- 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	Jahre	+/- 10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/- 10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/- 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Vereinsstaltungsgebäude	40	Jahre	+/- 10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/- 10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/- 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/- 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/- 10
Sporthallen, Freizeithallen/Heizhallen	40	Jahre	+/- 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	Jahre	+/- 10
Kauf-/Warenhäuser	30	Jahre	+/- 10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/- 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/- 10
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/- 10
Lager- und Versandgebäude	40	Jahre	+/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/- 10

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

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

Besonderheit im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich um 1920 erbaut wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

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

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

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

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

III. Ergänzende Richtlinien

Anlage 4

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

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

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

Modernisierungsgrad

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

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

III. 2. SW-RL

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

Als fiktives Baujahr wird sachverständig das Jahr 1980 zugrunde gelegt;
ergo handelt es sich im vorliegenden Fall um ein ca. 45 Jahre altes Gebäude.
Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich demnach zu rd. 35 Jahren.

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

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

Alterswertminderung in %:

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 50 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 294 500 Euro.

3.7 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden.
Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen
z. T. befestigte Flächen vor dem Gebäude, Zuwegungen

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 5 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.
(Vorgabe Grundstücksmarktbericht GA SLS 2022: 3% - 8%)

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	588 735 Euro
- Alterswertminderung	294 500 Euro
= Sachwert der baulichen Anlagen	294 235 Euro
x Erfahrungssatz	<u>0.05</u>
= Sachwert baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	14 500 Euro

3.8 Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

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

	Sachwert der baulichen Anlagen	294 235 Euro
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	14 500 Euro
+	Bodenwert (46/4)	34 800 Euro
=	vorläufiger Sachwert	343 535 Euro

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

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

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

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	343 535 Euro
x	Sachwertfaktor	
	vgl. GA, LK SLS Pkt. 12.2 Swf f ZFH	<u>0.69</u>
	Baukostenregionalfaktor	<u>1.00</u>
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	237 000 Euro

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von 68 000 Euro zu berücksichtigen. Es wird seitens des Unterzeichners nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten um eine grob überschlägige Schätzung handelt und Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Ermittlung des Sachwerts

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

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	237 000 Euro
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	68 000 Euro
=	S u m m e	169 000 Euro
	S a c h w e r t des Grundstücks	169 000 Euro

3.9 Ertragswertermittlung (Plausibilitätskontrolle)

3.10 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

(Bewirtschaftungskosten)

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2010 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

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

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

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

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

3.11 Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

Ertragswert § 17 ImmoWertV

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

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

Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV

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

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab, und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichenden Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zulegen. (vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Unter dem Begriff der Berücksichtigung b. o. Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete.

Berechnung der Brutto-Grundflächen, Nutz- und Wohnflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen des Bewertungsobjekts wurden auf der Grundlage vorliegender Planunterlagen und aktueller Katasterunterlagen durchgeführt.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277,283, WoFIV).

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

3.12 Ertragswertberechnung (PLAUSIBILITÄT) gewählt: zweigleisiges EWV (Standardverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete			
		Nutz- bzw. Wohnflächen m ²	Euro/m ²	monatlich Euro	jährlich Euro
WOHNOBJEKT EG		95 m ²	4,00*	380	4 560
WOHNOBJEKT OG		134 m ²	5,50*	740	8 880
GARAGE/STELLPLATZ		1 E	30/E	30	360
SUMME Σ ROHERTRAG					13 800
Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					13 800
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Bewirtschaftungskosten					
Anteil des Vermieters für					
Verwaltungskosten	2 %				
Instandhaltungskosten					
Wohnhaus	21 %				
Außenanlagen	1 %				
Mietausfallwagnis	3 %	Σ 27 %		./.	3 800
Jährlicher Reinertrag				=	10 000
Reinertragsanteil des Bodens					
2.5 % von 34 800 Euro (P -zinssatz x Bodenwert d. Umgriffsfläche)				./.	870
Ertrag der baulichen Anlagen				=	9 130
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV					
bei p = 2.5 % Liegenschaftszinssatz					
bei n = 35 Jahren Restnutzungsdauer					
				x	23.15
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	211 000
Bodenwert d. Gesamtgrundstücks				+	35 000
Vorläufiger Ertragswert				=	246 000
abzüglich wertbeeinflussende Umstände				./.	68 000
siehe bes. Aufstellung Seite 10					
ERTRAGSWERT				=	178 000
				rd.	178 000 Euro

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

Maßgebend für diesen Mietansatz sind Größe m², Lage und Ausstattung.

Im aktuellen Mietpreisspiegel IVD Saarland 2023 sind 5,00 Euro/m² bzw. 6,50 Euro/m² (je m² WF) angegeben.

*Aufgrund zusätzlicher Recherchen wird aus sachverständiger Sicht ein Mietansatz von 4,00 Euro/m² KM bzw. 5,50 Euro/m² als nachhaltig erzielbar empfohlen.

3.13 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Rohertrag § 18 ImmoWertV

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

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

4.0 Verkehrswert

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

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

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhausgrundstück das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich. Das Ergebnis wurde über das allgemeine Ertragswertverfahren plausibilisiert.

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitätsstichtag mit rd. **169 000 Euro** festgestellt.

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

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **178 000 Euro**.

Das gewogene Ergebnis und der daraus resultierende **V e r k e h r s w e r t** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjektes für das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus:

Steinheckstr. 11, 66822 L e b a c h

zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag **14-10-2024**

wie folgt aufgeteilt:

Der **Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 6 Flurstück 46/4**

wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

169 000 Euro

Der **Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 6, Flurstück 38/5**

wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

36 000 Euro

und als **Gesamtwert aller Grundstücke** mit rd.

Verkehrswert (Marktwert):

205 000 Euro

in Worten: **zweihundertfünftausend** Euro

SCHLUSSFORMEL

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

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

Saarbrücken, den 22-10-2024



Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur BIW

Dipl. – Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur B I W

66129 Saarbrücken
Tannenstr. 4
js.projektmanagement@gmx.de

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

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

WoFIV:

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

ZVG

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur

Sprengnetter Hans-Otto Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum Sinzig 2003

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

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

Simon, WertR Wertermittlungsrichtlinien 4. Auflage 2006

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

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien 2012, 11. Auflage

Kleiber Wolfgang, ImmoWertV 2021, 13. Auflage 2021

Gerardy, Möckel, Toff Praxis der Grundstücksbewertung

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

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

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

Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlichte Liegenschaftszinssätze

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

IVD Deutschland 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

- 6.1** Sie basieren auf den bautechnischen Unterlagen, Baubeschreibungen und Beobachtungen vor Ort
Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten
Untersuchungen wurden augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführt
Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen,
Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung
im Baujahr
Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.
Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert
sind nicht berücksichtigt worden.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien
wurden nicht durchgeführt.

- 6.2** Der AG ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (bspw. Gläubiger, Schuldner, Interessenten) weiterzugeben. Dem AG ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien, insbesondere im Internet, zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereitzustellen. Der AN hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes (bspw. Schuldnerdaten u. a. personenbezogene Daten), des Urheberrechtes (bspw. Lizenz für Verwendung von Flurkarten) und Persönlichkeitsrechte (bspw. für die Verwendung von Bildern) für die vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellt den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

© Urheberrechtsschutz

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

ANLAGE I

BERECHNUNG DER BRUTTO - GRUNDFLÄCHE

Wohnhaus 64822 Lebach, Steinheckstr. 11

Gebäude

auf der Grundlage von ☐ Ort. Aufmass
☒ Baurechnung + Kataster
☐ Ort. Aufmass + Bauplan

Die Berechnung erfolgt als
☐ Fertigmass
☐ Rohbaumassen
☐ Fertig- und Rohbaumassen

Etz. Nr.	Geschoss Grundrißebene	Bauweise	Rückenfaktor Sonderform	Länge m	Tiefe m	Brutto-Grundfläche m²	
							Absatz
1	EG		1,00	15,00	12,50	187,50	
2	OG		1,00	15,00	12,50	187,50	
3	DG		1,00	15,00	12,50	187,50	
	Bruttogrundfläche I.					562,50	
4	GARAGE		1,00	5,50	4,00	22,00	

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN

Wohnhaus 66822 Lebach, Steinheckstr. 11
Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

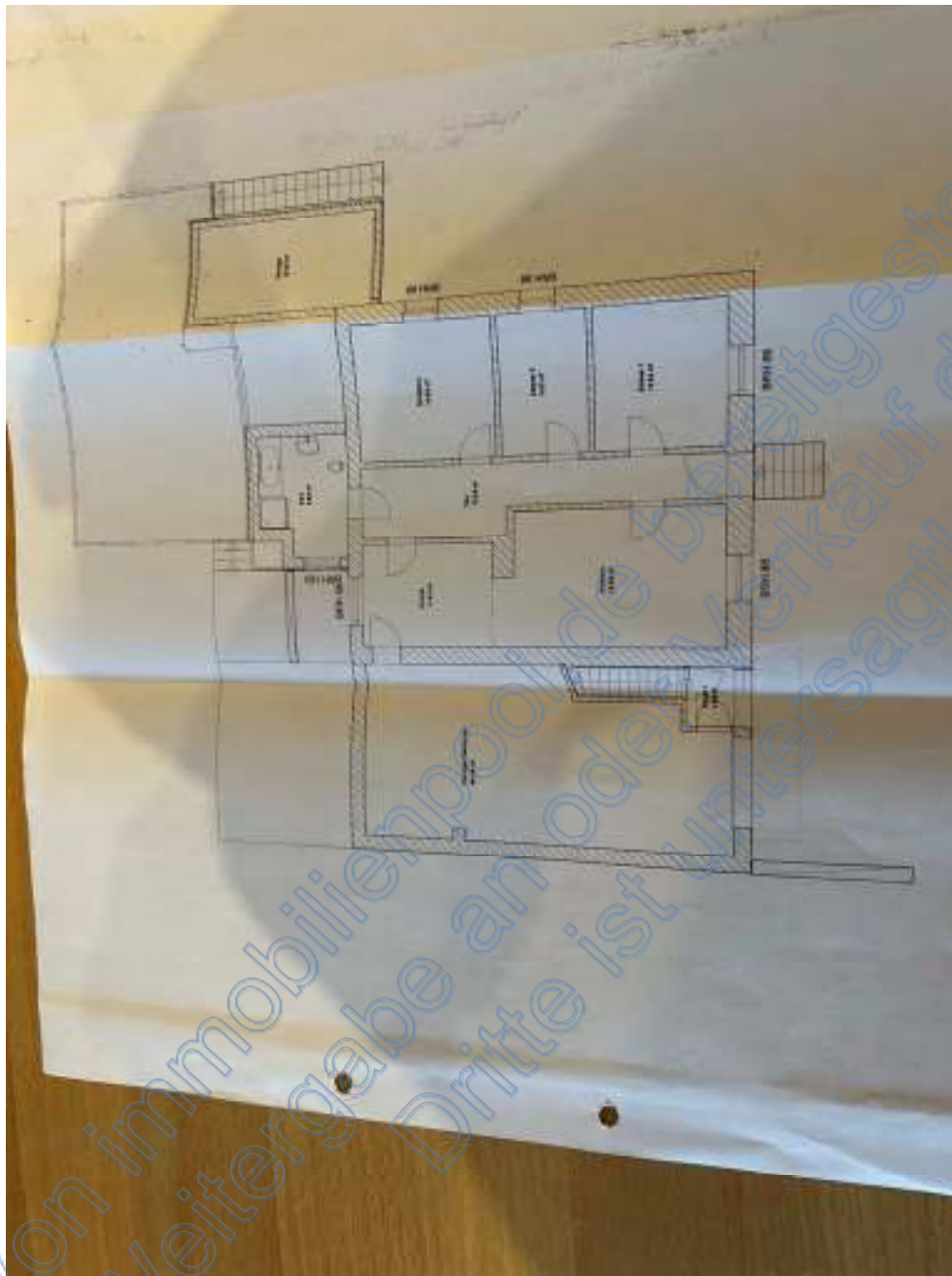
- ☐
- Fertigmass
-
- ☒
- Rohbaumass
-
- ☒
- Fertig- und Rohbaumass

- ☐
- örtl. Aufmass
-
- ☐
- Bauzeichnung
-
- ☒
- örtl. Aufmass + Bauplan

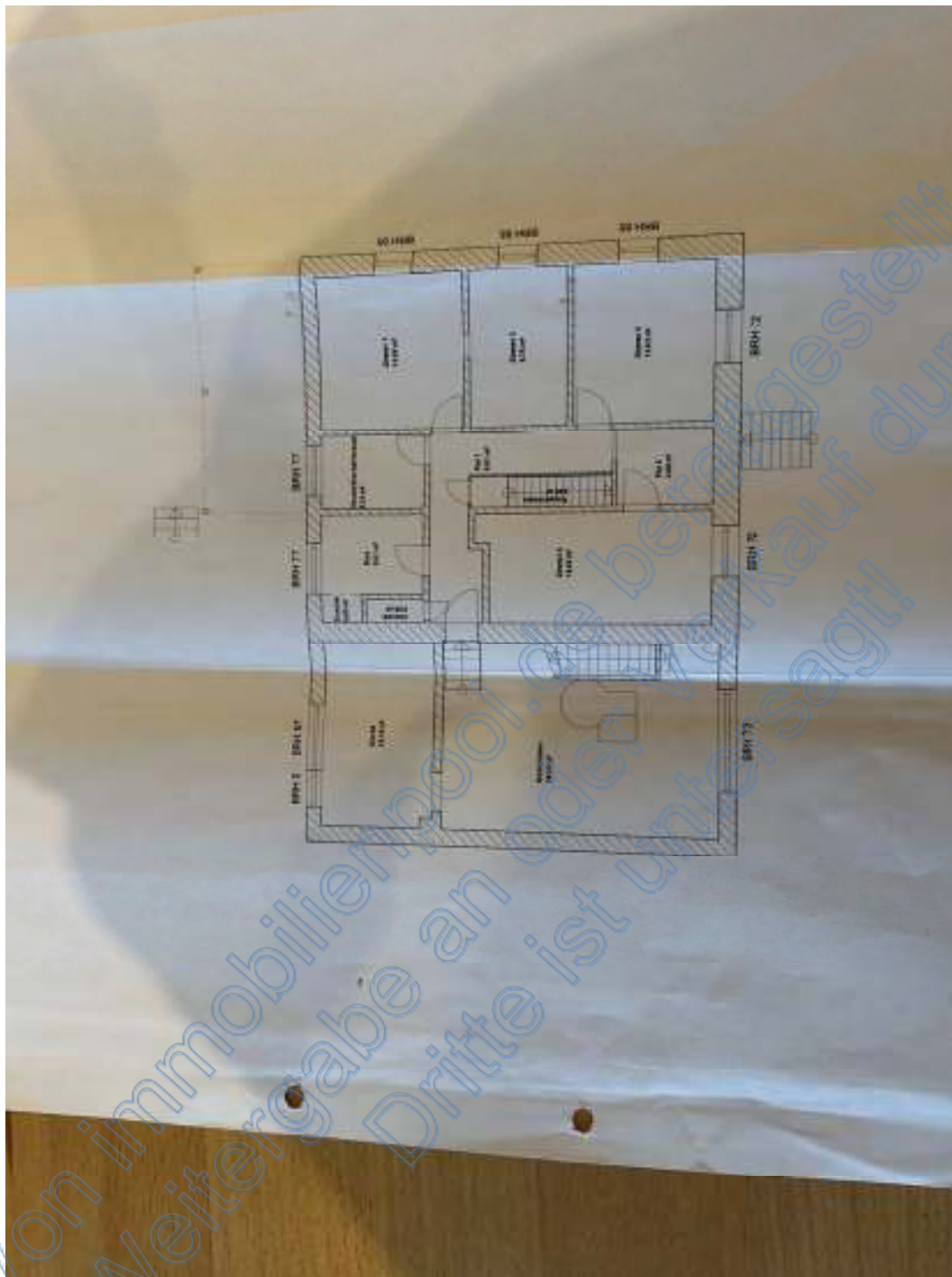
- ☐
- nach WcFIV
-
- ☐
- nach DIN 283
-
- ☐
- nach DIN 277
-
- ☐
- nach II. BV

Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumhöhen bzw. Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Grundfläche m ²	Gewichtsfaktor Wohnwert k	Korrekturfaktor	Wohnfläche Raum m ²	Abzug
1	Wohnen			1,00	35,53	1,00	1,00	35,53	
2	Küche			1,00	15,16	1,00	1,00	15,16	
3	Bad/Dusche			1,00	6,74	1,00	1,00	6,74	
4	Abstellraum			1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	
5	Hauswirtschaftsraum			1,00	6,33	1,00	1,00	6,33	
6	Flur I			1,00	9,91	1,00	1,00	9,91	
7	Flur II			1,00	4,58	1,00	1,00	4,58	
8	Zimmer I			1,00	14,98	1,00	1,00	14,98	
9	Zimmer II			1,00	9,78	1,00	1,00	9,78	
10	Zimmer III			1,00	13,62	1,00	1,00	13,62	
11	Zimmer IV			1,00	16,55	1,00	1,00	16,55	
Summe Wohnfläche OG:									134,17
Summe Wohnfläche Gebäude:									229,52

A N L A G E II



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



LINKE GIEBELSEITE



RECHTE GIEBELSEITE



STRASSESEITE MIT ANGEBAUTER AUSSENGARAGE



RÜCKSEITE GEBÄUDE



TEILANSICHT RÜCKSEITE MIT ZUGANG ZU WOHNUNG OG

ÜBERDACHTE TERRASSE



GARTENSCHUPPEN

Verkehrswertermittlung

-i. S. d. §§ 194 Baugesetzbuch-

unter Berücksichtigung des im Grundbuch von Niedersaubach, Blatt 1358, in Abt. II Nr. 1
eingetragenen Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für

Name: ist dem Amtsgericht bekannt
geb. am: wie vor

Anwesen 66822 L e b a c h - N i e d e r s a u b a c h, Steinheckstr. 11

Aktenzeichen des Gerichts: 4 K 8/24

Wohnrecht (Wohnrecht ist unentgeltlich, jedoch müssen die Berechtigten die Energiekosten tragen)
Nutzungsrecht an der im EG gelegenen Wohnung
Verkehrswert ohne Wohnrecht

205 000 Euro

Jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das ZFH

ca. 95 m² x ca. 4,00 Euro/m² x 12 Mon/Jahr

4 560 Euro/Jahr

Summe I (abzüglich Mietausfallrisiko ≈ 3%)

4 420 Euro

Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen
≈ 10 % der Nettokaltmiete

Summe II

4 900 Euro

Liegenschaftszins 2,5 %

*Leibrentenbarfaktor auf der Grundlage der Sterbetafel 2021/2023
für einen 80-jährigen Mann (2,5%)

7.880

Barwert des Wohnrechts für den, die Berechtigte(n)

≈ 39 000 Euro

Verkehrswert ohne Wohnrecht

→ **205 000 Euro**

Verkehrswert mit Wohnrecht

→ **166 000 Euro**

in Worten: **einhundertsechszigtausend** Euro

*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024

Saarbrücken, 22-10-2024



Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur B I W

© Urheberrechtsschutz

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