

Kein Original
Gutachten!

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

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

Heike Uder-Heise

Uder Sachverständigenbüro
bundesweit

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

Provinzialstraße 5A
66806 Emsdorf

Telefon Zentrale 07961-5790-155
Zentralfax 07961-5790-159

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

GUTACHTEN

AZ 10/32 24 / 4 K 8/24

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB der Versteigerungsob-
jektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im
Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.



Wertermittlungsstichtag:

29.09.2024

Verkehrswert:

190.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 61 Seiten, wurde einseitig bedruckt, für den Auftraggeber 3-fach in gedruckter Ausfertigung und 1-fach in digitaler Ausfertigung auf CD erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Allgemeine Hinweise	5
3.	Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage und Umgebung	8
3.2	Liegenschaftskataster	11
3.3	Sonstige Merkmale	13
3.4	Verkehrsanbindung	14
3.5	Mietvertragsbindungen	14
3.6	Planungs- und Bauordnungsrecht	14
4.	Grundbuchbestand	16
4.1	Nutzung	17
4.2	Marktgängigkeit	17
5.	Baubeschreibung	18
5.1	Bauliche Anlagen	18
5.2	Bruttogrundfläche	23
5.3	Wohn-/ Nutzfläche	24
6.	Wertermittlung	26
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
6.2	Bodenwertermittlung	28
6.3	Ertragswertermittlung	31
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	39
8.	Anlagen	41
8.1	Auszug Bauakte	41
8.2	Plan Neubau Doppelgarage, ca. 1970	50
8.3	Gebäudestandards nach NHK 2010, Auszug	51
8.4	Ertragswertmodell, LGMB 2022	53
8.5	Fotodokumentation	56
8.6	Literaturverzeichnis	61

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 10/32 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen, Karl-Janssen-Straße 35, 66333 Völklingen
Aktenzeichen:	4 K 8/24 wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	14.08.2024
Gläubigerin:	PSD Bank RheinNeckarSaar eG, vertr. durch Vorstand, Deckerstraße 37-39, 70372 Stuttgart
Prozessbevollmächtigte:	Rechtsanwälte
gegen	
Schuldner:	Rechtsanwalt als Testaments- vollstrecker über den Nachlass – siehe Be- schluss -
Auftrag vom:	30.08.2024
Ortsbesichtigung:	29.09.2024
Wertermittlungsstichtag:	29.09.2024
Abschluss Recherchen:	22.10.2024
Gutachtenerstattung am:	22.10.2024
BGF ca.:	552,00 m ²
Wohn-/ Nutzfläche ca.:	336,00 m ²
Grundstücksgröße ca.:	439,00 m ²
Bodenwertanteil rd.:	43.000 €
Liegenschaftszinssatz LSZ:	1,80%
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	189.000 €
BoG:	950 €
Rundungsdifferenz:	50,00 €
Verkehrswert:	190.000 €

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Völklingen mit Beschluss vom 14.08.2024 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 4 K 8/24.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

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

- Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 14.08.2024



Quelle: Auszug Beschluss vom 14.08.2024

Wertermittlungsstichtag (WEST)

Wertermittlungsstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 29.09.2024.

Lage der Immobilie

Im Forstland 19

66652 Großrosseln-Karlsbrunn

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für 29.09.2024 anberaumt und durchgeführt.

Anwesend war der Eigentümer, die Mieterin der Obergeschoss-Wohnung sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Untergeschoss, das Treppenhaus, die Wohnung des Obergeschosses, das ausgebaute Dachgeschoss (nicht vollständig), die Außenanlagen und die Umgebung. Nicht von innen besichtigt wurden die beiden Garagen.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.

Hinweise zu Fotografien

Das Anfertigen und Veröffentlichen von Innenfotografien wurde nicht gestattet. Alle im Gutachten abgebildeten Fotografien wurden von öffentlichem Grund und Boden aus aufgenommen.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 22.10.2024 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss Regionalverband Saarbrücken
- Grundbuchamt am Amtsgericht Saarbrücken
- Gemeinde Großrosseln, verschiedene Behörden
- Geoportal Saarland
- Bauakteneinsicht
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Handschriftliche Notizen nebst Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

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

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

Berechnungen

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

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

Beschreibungen

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

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

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

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

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

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

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

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

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

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

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

3. Bodenbeschreibung

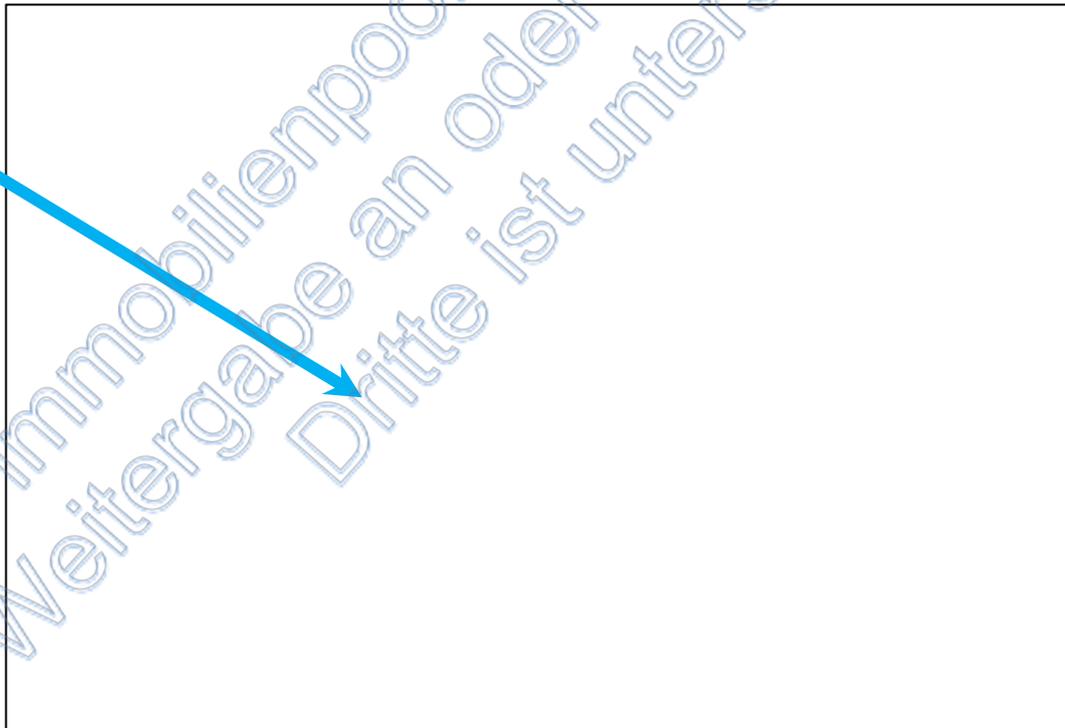
3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Saarland
Landkreis:	Regionalverband Saarbrücken
Gemeinde:	Großrosseln
Einwohner:	7.891 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023)
Landeshauptstadt:	Saarbrücken

3.1.1 Makrolage¹

Großrosseln ist eine Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken und liegt rund zehn Kilometer westlich des Zentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken, direkt an der Grenze zu Frankreich.

Die Ortsteile Dorf im Warndt, Emmersweiler, Großrosseln, **Karlsbrunn**, Naßweiler und St. Nikolaus bilden die Gemeinde Großrosseln.



<https://geoportal.saarland.de/...>

¹ www.wikipedia.org

3.1.2 Mikrolage

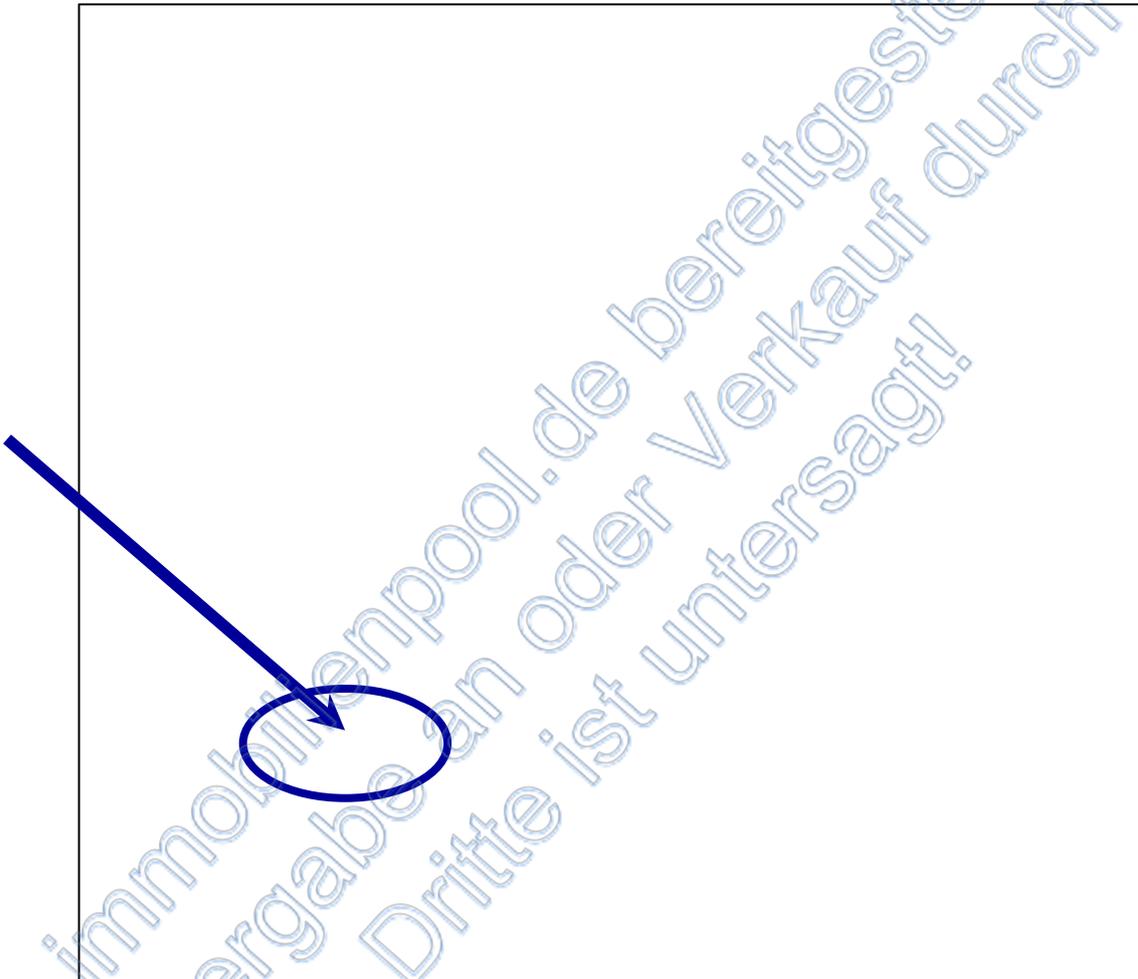


<https://geoportal.saarland.de/...>

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Wohnsiedlung im westlichen Karlsbrunn.

3.1.3 Wohnlage

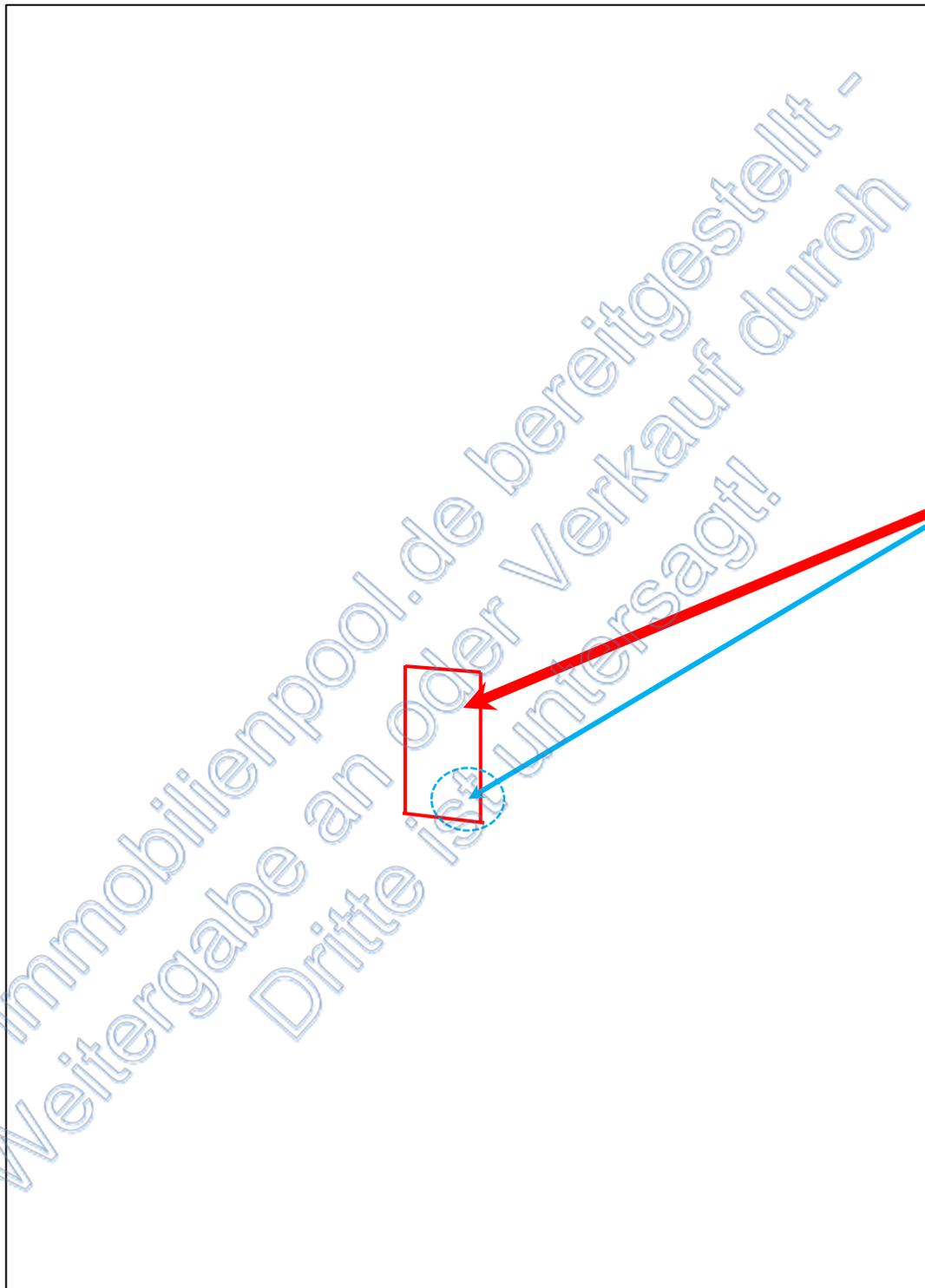
Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache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



Quelle: [www.wohnpreis.de/...](http://www.wohnpreis.de/)

Großrosseln verfügt über gute und sehr gute Wohnlagen. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von guter Wohnlage dominiert.

3.2 Liegenschaftskataster



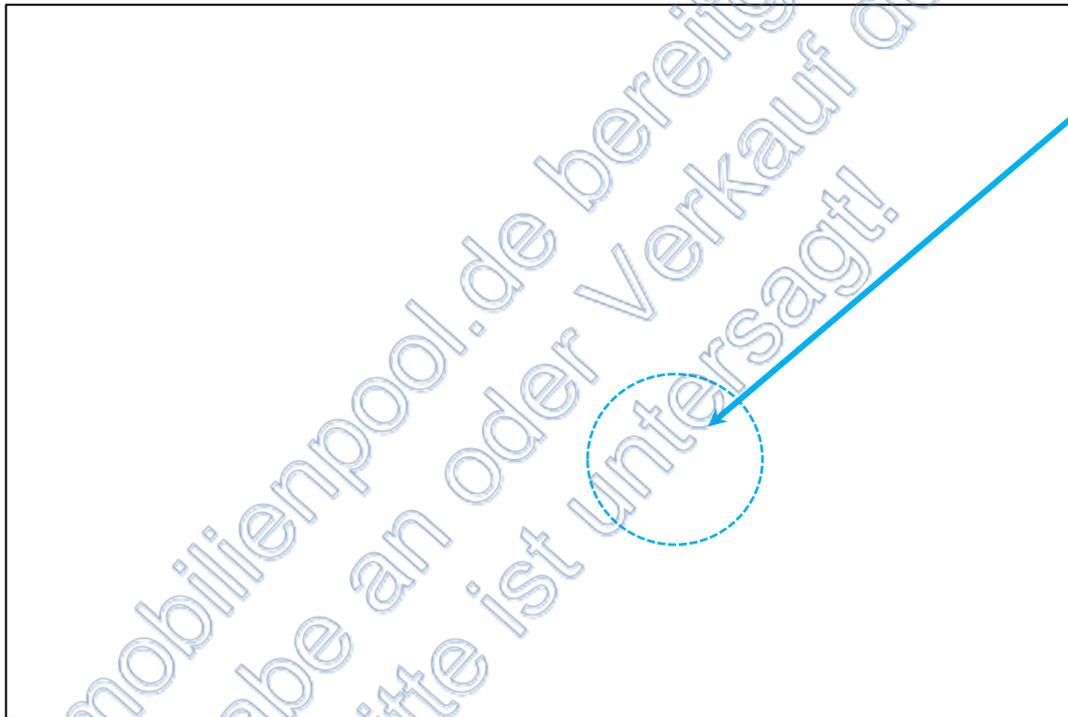
Quelle: Vermessungsbehörde Saarlouis, hier nicht maßstabsgerecht

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.

Flurstücksnachweis

Quelle: Vermessungsbehörde Saarlouis

Orthophoto



<https://geoportal.saarland.de/...>

Hinweis zum Lageplan

Im Lageplan/ Liegenschaftskataster wurde die Doppelgarage nicht eingemessen.

Nach Auskunft des Landesamtes für Vermessung richten sich die Gebühren der Einmessung nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis des Saarlandes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung. Für eine Gebäudeeinmessung ist maßgeblich der umbaute Raum des zu vermessenden Objektes entsprechend der Staffelung umbauter Raum der Gebäude bis 70 m³: ca. 500 €; umbauter Raum der Gebäude bis 150 m³: ca. 550 €, umbauter Raum der Gebäude bis 400

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.

m³: ca. 650 €. Darin sind die Grundgebühr, die Geobasisdaten, die Außendienstpauschale sowie die Übernahmegebühr enthalten.

Aus gutachterlicher Sicht sind die Garagen der mittleren Kategorie zuzuordnen. Für die Einmessung des Gebäudes wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Sicherheitsabschlag von **550 €** veranschlagt.

Die tatsächlichen Gebühren können jedoch variieren. Es wird die Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarlouis empfohlen.

3.3 Sonstige Merkmale

3.3.1 Straße/ Topografie

Straßenbelag:	Schwarzdecke
Fußwege:	vorhanden
Parken:	Parken auf dem Grundstück und an der Straße möglich
Topografie:	Hanglage
Versorgungsanschlüsse:	
Wasser:	ja
Strom:	ja (Freileitung)
Gas:	nicht bekannt
Abwasser:	ja

3.3.2 Erschließungs- und Herstellungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Großrosseln ist das Grundstück erschlossen. Es sind keine Erschließungs- und Herstellungsbeiträge offen.

3.3.3 Baulasten

Laut Auskunft vom 04.10.2024 sind im Baulastenverzeichnis auf dem betreffenden Grundstück keine Belastungen eingetragen. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem baulastfreien Objekt ausgegangen.

3.3.4 Auskunft Denkmaleigenschaft

In der Denkmalliste des Saarlandes, Abruf online am 12.10.2024, wurden keine Einträge bekannt. Weitere Nachforschungen wurden hier nicht angestellt. Es wird von einem denkmalfreien Objekt ausgegangen.

3.3.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Bis zum Abschluss der Sachverhaltsfeststellung wurde hierzu keine Auskunft erteilt. Es wird von einem altlastenfreien Objekt ausgegangen.

3.4 Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle fußläufig ca. 800 Meter an der Schloßstraße
- Bundesstraße B 51, ca. 13,5 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A620, Anschlussstelle 11, Saarbrücken-Klarenthal ca. 14,5 Kilometer,
- Autobahnanschluss BAB A6, Anschlussstelle 4, Saarbrücken-Fechingen, ca. 22 Kilometer
- Flughafen Saarbrücken ca. 31,5 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Völklingen ca. 13,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Saarlouis ca. 21 Kilometer (Stadtzentrum)
- Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 21,5 Kilometer (Stadtzentrum)

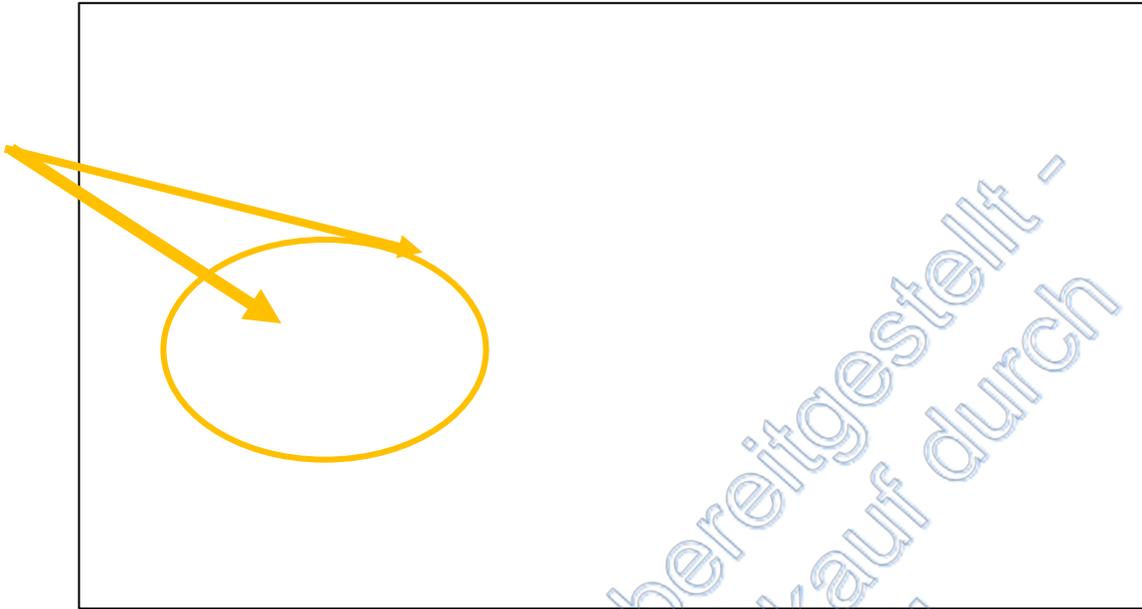
3.5 Mietvertragsbindungen

Das Bewertungsobjekt verfügt über jeweils eine Nutzeinheit in den Gebäudeebenen Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Wohneinheit des Untergeschosses wird vom Eigentümer bewohnt. Die Wohneinheiten des Erd- und Obergeschosses sind augenscheinlich vermietet. Die Nutzeinheit im ausgebauten Dachgeschoss stand am Tag der Ortsbesichtigung leer.

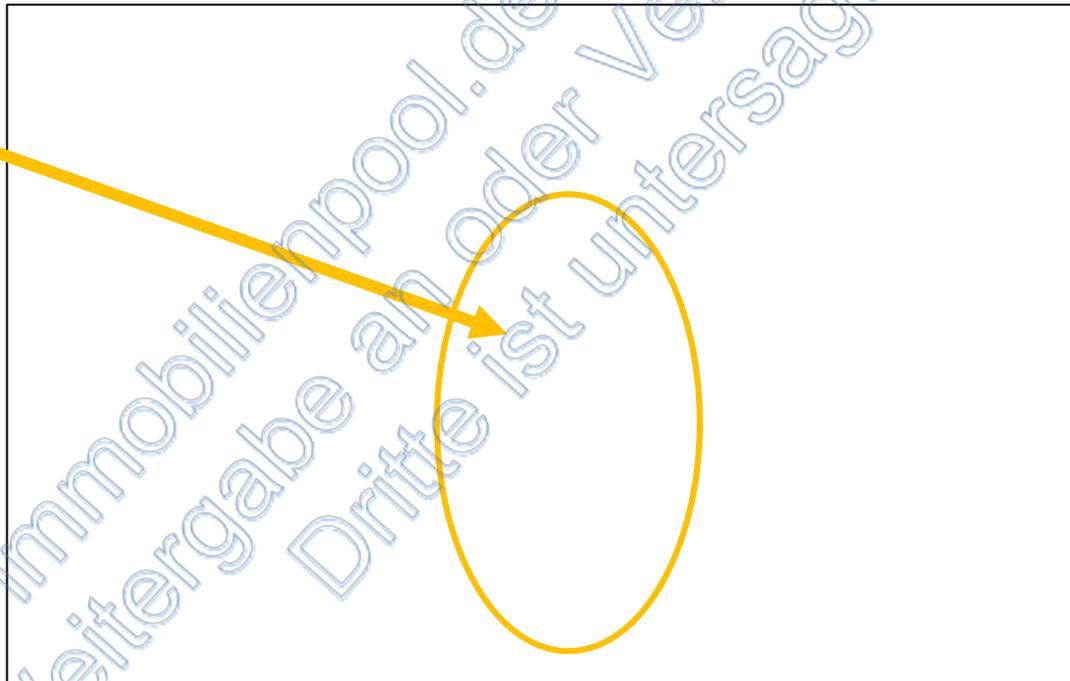
Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Hierüber können nur Vermutungen angestellt werden.

3.6 Planungs- und Bauordnungsrecht

Laut Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das wertgegenständliche Grundstück als W - Wohnbaufläche gekennzeichnet.



<https://geoportal.saarland.de/...>, FNP



<https://geoportal.saarland.de/...> B-Plan

Baurechtlich liegt das wertgegenständliche Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Forstwiese Karlsbrunn**“.

Sonstige greifende Satzungen/ Festsetzungen, Veränderungssperren, Sanierungsmaßnahmen, Umlegungsverfahren gibt es nach Auskunft der Gemeinde Großrosseln nicht.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.

4. Grundbuchbestand

Grundbuchauszüge vom 10.09.2024
Amtsgericht Saarbrücken
Grundbuch von Karlsbrunn

Bestandsverzeichnis



Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)



Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 Nacherbfolge , Ersatznacherbfolge sind angeordnet.
Lfd. Nr. 2 Testamentsvollstreckung ist angeordnet
Lrd. Nr. 3 gelöscht
Lfd Nr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden.
Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

4.1 Nutzung

Das Bewertungsobjekt war am Tag der Ortsbesichtigung teils vom Eigentümer bewohnt, teils vermietet, teils leerstehend.

Die Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Im Gutachten werden ungeprüft übliche Mietverträge ohne Mietanpassungsklausel unterstellt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Garagen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Garagen vermietbar sind.

4.2 Marktgängigkeit

Aufgrund aktueller wirtschaftlicher, politischer und energiepolitischer Unsicherheiten ist die Immobilienmarktsituation von Stagnation und Unsicherheit geprägt. Zum Wertermittlungsstichtag deuten sich vereinzelt Entspannungen an.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus um 1973 errichtet. Etwa Ende der 1980er Jahre wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Beide Garagen wurden nach dem Wohnhaus errichtet.

Die vorhandene Öl-Heizung wurde laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung vor etwa 15 Jahren erneuert.

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung befinden sich die baulichen Anlagen bis auf wenige Modernisierungen (z.B. Ausbau Dachgeschoss, Erneuerung Öl-Heizung, teilweise Laminatböden) zu großen Teilen in baujahrestypischem Zustand.

Trotz einzelner akzeptabler Ausstattungsmerkmale wird das Bewertungsobjekt insgesamt als renovierungs- bis sanierungsbedürftig beurteilt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines gepflegten Wohngebietes. Die Wohnlage wird als gut beurteilt.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

5. Baubeschreibung

5.1 Bauliche Anlagen

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

Baubeschreibung lt. Bauantrag

BAUANTRAG 20/70 (§ 91 LBO und § 1 BauVerfVO)	
Es wird beantragt, die Baugenehmigung für das nachstehend beschriebene Vorhaben zu erteilen; gleichzeitig wird die Erteilung einer etwa erforderlicher Ausnahmen von den entgegenstehenden Vorschriften beantragt.	
Bauherr (§ 92 LBO) Name, Vorname, Beruf Wohnort, Straße, Hausnummer (Telefon)	
Grundstückseigentümer Name, Vorname, Beruf Wohnort, Straße, Hausnummer (Telefon)	wie Bauherr
Baugrundstück Gemeinde, Straße, Hausnummer Gemarkung, Flur, Flurstück Nr.	1901/14/11, Forstswicke Imn., Forstswicke, Flur 1, Parz. 187/14
Bauvorhaben Neu-, Um-, Erweiterungsbaumaßnahme	Wohnbau 4-Neubau mit Doppelgarage
Entwurfsersteller § 78 LBO Name, Vorname, Beruf Wohnort, Straße, Hausnummer (Telefon)	
Verantwortlicher Bauleiter (§ 80 LBO) Name, Vorname, Beruf Wohnort, Straße, Hausnummer (Telefon)	
Bemerkungen	Bei Ausführung können Partloggien für stat. Berechnung wünschenswert
Antrag auf Gebührenbefreiung gem. VO von 1. 12. 1954 (Amtbl. S. 1075) ist beizufügen - wird nachgeleitet.	

Quelle: Auszug Bauakte

50/70

Beschreibung der baulichen Anlage

Bauntrag vom: 2. 9. 70 [REDACTED]

Baustelle: Harlebrunn, P. [REDACTED]

10. Seite

	von Antragsteller bzw. Erwartungsverfasser anzustellen	Erhebungsberichte der Bauaufsichtsbehörde
1. Wozum Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnhaus-Neubau mit Doppelgarage	
2. Bei Gewerbebetrieb: Bestimmung (Besondere Anlage nach § 7 Abs. 2 BauVerf. (2) m.w.H.)	-	
3. Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massbau, Holbau, Feigebau)	Massivbau	
4. Umfasser Raum (DIN 277)	1.217,160 cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten (einschl. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen) Anbaukosten	150.000,00 DM 70.000,00 DM 50.000,00 DM	
6. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	wahrscheinl. Kies-Sandgeröllschicht	
7. Fundamente (Gründungsart und Material)	nach Angabe der Bauvertragsverle	
8. Außenwände (Material und Dicke)	Kellergesch. 180 50 30 cm (Kellerst.) Erdgeschoss 180 50 30 cm 1. Obergeschoss 180 50 30 cm Obergeschoss	
9. Trennwände (Material und Dicke)	Kellergesch. 24 cm Schichtschicht, 10 cm Hinz. Erdgeschoss " " " " Obergeschoss " " " " Dachgeschoss " " " "	
10. Decken (Material und Dicke) über Kellergesch. über Erdgeschoss über Obergeschoss	Fortgussdecken " "	
11. Dach (Konstruktion und Material)	Strohdecken (Holzkonstruktion) 10° Dachneigung	
12. Dacheindeckung (Material und Farbe)	Frankfurter Pfanne, grau ergolziert	
13. Treppen (Konstruktion u. Material)	Stahlbetontreppe Kellergesch. Erdgeschoss Obergeschoss	

180 - Vorzeichen für Maß - Maß in Form der Bauvertragsverle
Nennmaß (Nennmaß) - Maß in Form der Bauvertragsverle

Bitte wenden!

Auszug Bauakte

	vom Antragsteller bzw. Entwurfsverfasser auszufüllen	Bearbeitungsvermerke der Bauaufsichtsbehörde		
14. Maßnahmen für den Feuchtschutz (DIN 4107)	Horizontale Isolierung über Kellerwände und unter Kellergeschoßdecke, Außenisolierung im Erdbereich			
15. Maßnahmen für den Wärmeschutz (DIN 4108)	ist gewährleistet			
16. Maßnahmen für den Schallschutz (DIN 4109) Gegebenenfalls Art und Umfang für a. u. b. oder c. nachzuweisen	ist gewährleistet			
17. Ausbildung der Fußböden	Schwimmender Estrich mit PVC-Belag, Bäder mit Keramikplatten			
18. Ausbildung der Fenster und Fensterrahmen	Kolzfenster mit Kunststoffverländen			
19. Ausbildung der Türen	Kolztüren			
20. Spül- oder Trocknerabort	NC			
21. Be- und Erlüftung innenliegender Aborte und Bäder	Keine innenliegenden Bäder			
22. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)	Keine			
23. Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes	Beller Eckputz (wie Nachbar)			
24. Gestaltung der Einfriedigung (Art und Material)	Deutscherplatten (10 cm Höhe)			
Kfz-Stellplätze und Garagen				
	erforderlich	vorhanden	geplant	Bearbeitungsvermerke der Bauaufsichtsbehörde
Garagen	2		2	
Stellplätze				
Zusammen			2	
Bauung Alois Nalbach Architekt AKS 6652 Saarwellingen Am Steinberg Telefon 06833-2704 Der Entwurfsverfasser:				
			den	2. 4. 1976
			Der Bauherr:	

Auszug Bauakte

Gebäudeaufteilung

Das Gebäude verfügt über Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich eine Wohneinheit sowie typische Kellerräume.

Die Erdgeschossebene befindet sich oberhalb des Straßenniveaus. Im Erd- und Obergeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit.

Das Dachgeschoss wurde laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung etwa Ende der 1980er Jahre ausgebaut und augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Räume der Dachgeschossebene verfügen über geringe Deckenhöhen.

Baujahr:	ca. 1973
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, Dämmung Glaswolle
Fassade:	Putz
Heizung:	Öl-Heizung, ca. 15 Jahre alt
Elektroinstallation:	vermutlich aus dem Baujahr
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen, energetische Eigenschaften unterdurchschnittlich
Topographie:	Erdgeschoss oberhalb Straßenniveau
Außenanlagen:	Zuwegung gepflastert, Gartenbereich von der Wohneinheit des Untergeschosses über Terrasse sowie über Tor begehbar
Garagen:	zwei Garagen auf dem Grundstück vorhanden

Ausstattungsmerkmale

Hauseingangstür:	Holz-Tür, Glasbausteine neben der Haustür und im Treppenhaus
Fenster:	UG bis OG überwiegend 1-fach-Verglasung, im DG 2-fach verglaste Fenster, sowie ein 1-fach verglastes Fenster, teilweise manuelle Rollläden, vereinzelt Glasbausteine
Wände/Decken:	Tapete, Rauhfaser
Sanitäranlagen:	Sanitäranlagen aus dem Baujahr UG: Badewanne, Waschbecken (defekt, Riss), Stand-WC, Aufputzspülkasten, veraltet Hinweis: deutliche Schimmelanzeichen an Badewannen-umrandung der Untergeschoss-

	Wohnung. Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich können nicht ausgeschlossen werden.
	EG: wurde nicht besichtigt
	OG: Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC, Aufputzspülkasten, aus dem Baujahr, augenscheinlich jedoch gut gepflegt
	DG: Dusche, Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, defekt, veraltet, sanierungsbedürftig
Türen:	glatte Holz-Türen in Holz-Zargen, augenscheinlich aus dem Baujahr
Fußböden:	Kellerräume Beton/ Estrich, vereinzelt Bodenfliesen, Wohnräume Laminat, im DG PVC, textile Beläge
Küche:	UG einfache Küche, Ober- und Unterschränke, EG nicht bekannt, OG einfache Küchenmöbel (Mietereigentum), DG keine Küchenmöbel vorhanden
Heizkörper:	überwiegend Rippenheizkörper, im DG auch Flachheizkörper
Balkon/ Terrasse:	Terrasse im UG, Balkone im EG, OG

Baulicher Zustand/ Modernisierungen

Bausubstanz und Ausstattung stammen zu großen teilen aus der Erbauungszeit. Einige Modernisierungen (Ausbau Dachgeschoss, Öl-Heizung, teilweise Laminatböden) wurden bereits vorgenommen.

Kurz- bis mittelfristig ist mit kostenintensiven Maßnahmen wie der Erneuerung der Fenster, ggf. einer Fassadendämmung, der Erneuerung der Sanitäreanlagen und des Daches zu rechnen.

Insgesamt werden die baulichen Anlagen daher als als renovierungs- bis sanierungsbedürftig beurteilt.

Die Garage wird dem äußeren Anschein nach als dem Baujahr entsprechend eingestuft.

5.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt.

Berechnung BGF:

(BGF überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt)

Geschosse	BGF m ²	gesamt	gesamt rd.
Untergeschoss	138,00	138,00	
Erdgeschoss	138,00	138,00	
Obergeschoss	138,00	138,00	
Dachgeschoss	138,00	138,00	
BGF-Gesamt:	552,00	552,00	552,00 m²

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²	
					552,00
Untergeschoss	1,000	12,000	11,500	138,00	
Erdgeschoss	1,000	12,000	11,500	138,00	
Obergeschoss	1,000	12,000	11,500	138,00	
Dachgeschoss	1,000	12,000	11,500	138,00	
					552,00
Gesamt, gerundet					552,00 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 552,00 m² ermittelt.

5.3 Wohn-/ Nutzfläche

Die Wohn-/ Nutzflächen i. S. wohnlich nutzbarer Flächen, werden in Anlehnung an die vorliegenden Wohnflächenberechnung (1970) sowie der Wohnflächenverordnung (WoFIV) angegeben.

Der Wertansatz der Terrasse UG, Balkone EG und OG wird jeweils korrigiert, da die Wohnflächenverordnung (WoFIV) Terrassen und Balkone in einer Spanne zwischen 25% bis 50% berücksichtigt.

Die Nutzereinheit des Dachgeschosses umfasst nicht die gesamte Geschossebene und weist eine geringe Deckenhöhe auf. Die Nutzfläche wird mittels frei geschätztem Nutzflächenfaktor von 0,50 in Ansatz gebracht.

Dies wird als sachgerecht erachtet.

Wohn-/ Nutzfläche (ohne Kellerräume)		Wfl.	Wfl./ Nfl.
			m ² rd.
Untergeschoss		64,52 m ²	64,50 m ²
Erdgeschoss		109,72 m ²	109,70 m ²
Obergeschoss (wie Erdgeschoss)		109,72 m ²	109,70 m ²
Dachgeschoss (mittels Nfl.-Faktor geschätzt)		51,88 m ²	51,90 m ²
		335,83 m ²	335,80 m ²
Gesamt			336,00 m²

Wohn-/ Nutzfläche	Faktor	Wfl./ Nfl.	Wfl./ Nfl.	Wfl./ Nfl.
		m ²	m ²	m ² rd.
Untergeschoss	1,000		56,470	
zzgl. anteilig Terrasse (3,84 x 8,4)	0,250	32,218	8,054	
			64,524	64,00
Erdgeschoss	1,000		115,680	
abzgl. anteilig Balkon	-0,500	11,930	-5,965	
			109,715	110,00
Obergeschoss (wie Erdgeschoss)	1,000		115,680	
abzgl. anteilig Balkon	-0,500	11,930	-5,965	
			109,715	110,00
Dachgeschoss (mittels Nfl.-Faktor geschätzt)				
Faktor x Wfl. darunter liegender	0,50	103,750	51,875	52,00
				336,00
Gesamt, gerundet				336,00

Die Wohn-/ Nutzflächen wurde mit rd. 336,00 m² ermittelt.

Hinweis des Gutachters

Für die Wertermittlung weist die Wohnfläche eine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein Aufmaß durch einen Architekten anfertigen zu lassen.

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

6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- • das Vergleichswertverfahren
- • das Ertragswertverfahren
- • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Nutzeinheiten.

Die Preisbildung für derartige Objekte orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Ertragswert oder an Vergleichspreisen.

Der zuständige Gutachterausschuss stellt zwar für Ein- und Zweifamilienhäuser wertrelevante Daten wie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, nicht jedoch für 3- und 4-Familienhäuser.

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für 3- und 4-Familienhäuser werden von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswertes des Saarlandes, zuletzt im Jahr 2022 für den Berichtszeitraum 2020 und 2021 veröffentlicht.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird auf Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Zur weiteren Plausibilisierung werden eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt und ausgewertet sowie aktuelle Angebotsdaten analysiert.

6.2 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

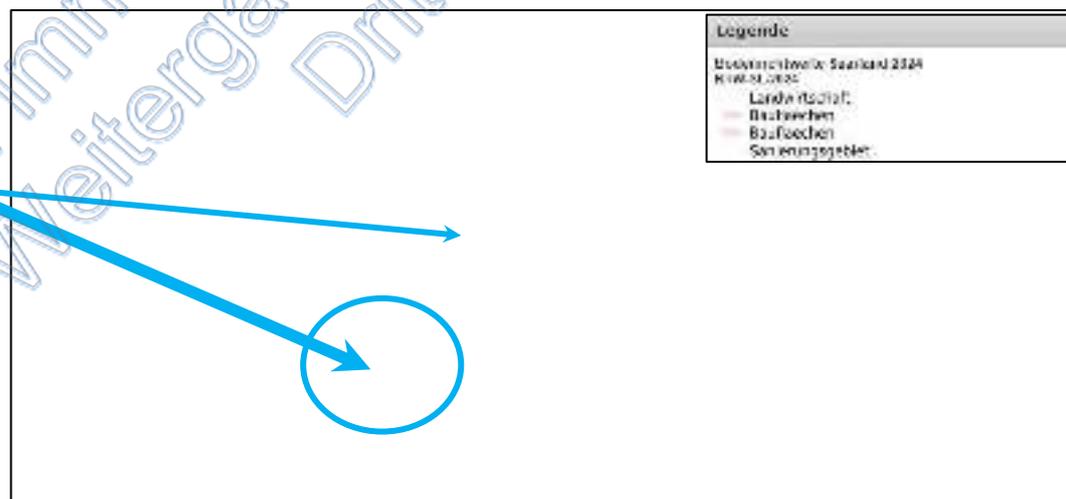
Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet.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

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

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

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

Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses



Quelle: [www.geoportal.saarland.de/...BRW 01.01.2024](http://www.geoportal.saarland.de/...BRW_01.01.2024), online verfügbar

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2024 einen BRW für Bauflächen von 95 €/m² veröffentlicht.



Quelle: www.geoportal.saarland.de/...BRW 01.01.2024, online verfügbar

Konjunkturelle Anpassung

Der Wertermittlungsstichtag 29.09.2024 liegt knapp zehn Monate nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Eine konjunkturelle Anpassung ist zu diskutieren.

Zum Stichtag 01.01.2022 wurde für den betreffenden Bereich ein Bodenrichtwert von 85 €/ m² verzeichnet. Dies entspricht bei angenommenem linearem Verlauf einer jährlichen Steigerung von ca. 5,9%.

Mit Blick auf die aktuelle wirtschaftliche und politische, insbesondere energiepolitische Situation, die zur einer allgemeinen Kaufzurückhaltung auf dem Immobiliensektor geführt hat, wird die konjunkturelle Anpassung nach dem Prinzip der Sicherheit mit einem Ansatz von 1,03 vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Anpassung Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 700 m² Grundstücksfläche veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Größe von 439,00 m². Umrechnungsfaktoren zur Größenanpassung werden für Mehrfamilienhäuser nicht abgeleitet. Eine Größenanpassung wird nicht vorgenommen.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert:				
Stichtag:	01.01.2024			
Zone:	5320003			
BRW:	95 €/m ²			
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land			
abgabenrechtlicher Zustand:	frei			
Art der Nutzung:	WR Reines Wohngebiet			
Geschosszahl:	II			
BRW-Fläche:	700 m ²			
Bauweise:	ed			
	Faktor:	absolut:		
Änderung allg. Wertverhältnisse Sticht:	1,03	2,85	€/ m ²	
Entwicklungszustand	1,00	0	€/ m ²	
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0	€/ m ²	
Grundstücksgröße	1,00	0	€/ m ²	
Wohnlage/Immissionen	1,00	0	€/ m ²	
Anpassung insgesamt:		2,85	€/ m²	
BRW (angepasst):	97,85 €/m ²			
BRW (angepasst, gerundet):	98 €/m²			
Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
187/14	439 m ²	baureifes Land	98 €/m ²	43.022 €
Bodenwert, gesamt, rund				43.000 €

Der Bodenwertanteil des Bewertungsgrundstücks wird mit rund 43.000 € ermittelt.

6.3 Ertragswertermittlung

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde insgesamt mit rund **43.000 €** ermittelt.

6.3.1 Grundlagen und Erläuterungen

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

Marktüblich erzielbare Erträge Wohneinheiten

Auf Basis aktuell recherchierter Angebotsdaten der Real Estate Pilot AG (Geo-Map/ Immobiliendatenbank) wurden Angebotsmieten aktueller Anzeigen für Wohnungen im Umkreis von 5 Kilometern abgerufen. Für Flächen zwischen 40 m² und 130 m² wurden 50 Angebote recherchiert.

50 Angebote	Objektart	Baujahr*	Nutzfläche	Preis	Preis / qm
Minimum	Wohnung	1965	40,00	340,00	4,75
Mittelwert		1983	77,39	575,38	7,66
Median		1983	79,00	550,00	7,44
Maximum		2000	130,00	1200,00	11,25

*) wenige Baujahre verfügbar

Die baulichen Anlagen stammen aus den anfänglichen 1970er Jahren. Das Bewertungsobjekt wird als renovierungs- bis sanierungsbedürftig beurteilt.

Augenscheinlich werden drei von vier Wohn-/ Nutzeinheiten bewohnt. Zwei Wohneinheiten sind vermutlich vermietet. Die Lage wird als gut beurteilt.

Insbesondere aufgrund des energetisch schlechten Ausstattungsstandards wird das Mietniveau innerhalb des unteren Marktbereiches der verfügbaren Spanne mit einem durchschnittlichen Ansatz von rund 6,00 €/ m² angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Rohertrag

Ermittlung des Rohertrages

(nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV [2010] und Nr. 5 EW-RL)

Nutzungseinheit	Flächenart	Geschoss	Wf./ Nfl. rd.	marktübl. m ² -NKM	marktübl. NKM monatl.
1 bis 4	Wohnen, Nutzfl.	UG, EG, OG, DG	336,00 m ²	6,00 €/ m ²	2.016,00 €
Gesamt			336,00 m²	Ø 6,00 €/m²	2.016,00 €
Garage			2 Stück	20 €/Stück	40,00 €
					2.056,00 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)

	Wohn-/ Geschäftshaus	Garage	Gesamt
Verwaltungskosten	351,00 €	46,00 €	
Anzahl geschätzt:	4 Nutzeinheiten	2 Stück	
Ergebnis:	1.404,00 €	92,00 €	1.496,00 €
	entspricht ca. 4,58%		
Instandhaltungskosten	13,80 €/ m ² WF/NF	104,00 €	
Wfl./ Nfl.	336,00 m ²	2 Stück	
Ergebnis:	4.636,80 €	208,00 €	4.844,8 €/m ²
Mietausfallwagnis	2,00%		1.467,12 €
Gesamt	Mietausfallwagnis wg. Wohnnutzung		7.807,92 €
Gesamt in % vom Rohertrag			31,65%

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit einem Gesamtansatz von **7.807,92 €** (ca. 31,65% des Rohertrages) ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten fallen vergleichsweise hoch aus, was mit dem geringen Mietniveau zu erklären ist.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten, wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag befinden sich die baulichen Anlagen zu großen Teilen in modernisierungs- bis sanierungsbedürftigem Zustand. Aus gutachterlicher Sicht ist kurz- bis mittelfristig mit umfangreichen Modernisierungs- bis Sanierungsarbeiten zu rechnen.

Ohne wesentliche Modernisierungsmaßnahmen ist eine Nutzung/ Vermietung grundsätzlich dennoch für einige Zeit im Niedrigmarktsegment möglich. In freier Schätzung wird hierfür ein Zeitrahmen zwischen 5 bis 15 Jahren angenommen.

Innerhalb der Bewertung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem Ansatz von frei geschätzt 10 Jahren gewählt. Dies wird als angemessen erachtet.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins drückt die Bodenwertverzinsung für das im Boden gebundene Kapital aus. Im Grunde erhöht sich der Liegenschaftszins, umso risikobehafteter die Bestimmbarkeit der Richtigkeit oder Dauerhaftigkeit des Bodenwertes ist. So ist bspw. in Spitzenlage von Großstädten der Liegenschaftszins bei überwiegend als Wohnraum genutzten Objekten recht gering, weil die Dauerhaftigkeit eines hohen Bodenwertes aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus nicht bestritten werden kann.

Dagegen ist der Liegenschaftszins hoch in bspw. Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“, da das Risiko eines stark fallenden oder steigenden Bodenpreises sehr hoch ist. Man kann auch sagen, umso volatil ein Grundstückmarktgebiet ist, desto höher ist der Liegenschaftszins, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstückmarktgebiet ist, desto geringer ist der Liegenschaftszins, ähnlich wie bei nicht immobilien Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszins spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er u. U. den Gesamtertragswert z.B. bei sehr hohen Bodenpreisen erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird dieser Zins benutzt, um den Ertrag (Ertragswert) zu kapitalisieren.

Der Gutachterausschusses des Saarlandes veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer.

Standard nach Bauteilen

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23%	157,6
Dach		1,00				15%	102,8
Fenster u. Außentüren	1,00					11%	67,7
Innenwände u. -türen		1,00				11%	75,4
Deckenkonstr. u. Treppen		1,00				11%	75,4
Fußböden		0,50	0,50			5%	36,8
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9%	66,2
Heizung	0,30		0,70			9%	66,1
sonst. techn. Ausstattung		1,00				6%	41,1
Kostenkennwert (NHK 2010)							689
ermittelte Standardstufe							2,00
standardabhängige GND rd.						65	65

Entsprechend der Vorgaben gemäß ImmoWertV wird die Standardstufe des Bewertungsobjektes mit 2,00 bewertet. Die standardabhängige Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt ca. 65 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf etwa 10 Jahre geschätzt. Hieraus ergibt sich rechnerisch eine relative Restnutzungsdauer von rund 15 %.

$$10 \text{ Jahre} / 65 \text{ Jahre} = 0,154 \sim 0,15$$

Regressionsformel Liegenschaftszinssatz

$$y = 0,5367784803 \ln(x) - 0,1481811339$$

Unter Anwendung der Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich bei einer relativen Restnutzungsdauer von rund 15 % ein Liegenschaftszinssatz von 1,791 ~ 1,8. Für das Bewertungsobjekt wird mit Blick auf die vorhandene Datenbasis der ermittelte Liegenschaftszinssatz **1,8** angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

6.3.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)

Ermittlung des Verfahrenswertes (Ertragswertes)

Jahresrohertrag	2.056 €	24.672 €
Bewirtschaftungskosten		-7.808 €
(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)	7.808 €	
Jahresreinertrag		16.864 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens		
(rentierlicher) Bodenwert	43.000 €	-774 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		16.090 €
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,80%	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)		9,08
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8	146.097 €
Bodenwert		43.000 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		189.097
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		189.000 €
<i>entspricht ca. 7,66 RoE</i>		

Der vorläufige Verfahrenswert (Ertragswert) wurde mit rd. **189.000 €** ermittelt.

6.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Art und Lage des Bewertungsobjektes wurden innerhalb des Verfahrens ausreichend gewürdigt, hier ist keine Anpassung notwendig. Der Zustand des Bewertungsobjektes wurde innerhalb der Mietansätze und der angesetzten Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt.

Die Garagen wurden innerhalb des Mietansatzes mit berücksichtigt.

Die Küchenmöbel des Untergeschosses sind älteren Datums jedoch noch nutzbar. Der Zeitwert wird mit einem frei geschätzten Ansatz von 1.500 € als angemessen erachtet.

Die Garagen wurden vom Vermessungsamt bisher noch nicht eingemessen. Die potentiellen Kosten der Einmessung sind nach dem Prinzip der Sicherheit in Abzug zu bringen.

Weitere besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		189.000 €
<i>entspricht ca. 7,66 RoE</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		950 €
Sicherheitsabschlag Einmessung Garagen	-550 €	
Küchenmöbel, EG	1.500 €	
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		189.950 €
Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet	rd.	190.000 €

(entspricht rd. 565 €/m² Wfl./Nfl.)

Der vorläufige Verfahrenswert (Ertragswert) nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde mit rd. **190.000 €** ermittelt.

6.3.4 Ertragswertberechnung gesamt

Ermittlung des Verfahrenswertes (Ertragswertes)

Jahresrohertrag	2.056 €	24.672 €
Bewirtschaftungskosten		-7.808 €
(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)	7.808 €	
Jahresreinertrag		16.864 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens		
(rentierlicher) Bodenwert	43.000 €	-774 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		16.090 €
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,80%	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)		9,08
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8	146.097 €
Bodenwert		43.000 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		189.097
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		189.000 €
<i>entspricht ca. 7,66 RoE</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		950 €
Sicherheitsabschlag Einmessung Garagen	-550 €	
Küchenmöbel, EG	1.500 €	
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		189.950 €
Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet	rd.	190.000 €

(entspricht rd. 565 €/m² Wfl./Nfl.)

Der Verfahrenswert (Ertragswert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückswerte mit **190.000 €** ermittelt.

Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse wurde für den Zeitraum 2020 bis 2024 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Dreifamilien- und Mehrfamilienhäuser eingeholt. Im abgefragten Zeitraum standen konnten innerhalb der Gemeinde Großrosseln 20 Vergleichskaufpreise recherchiert werden. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Einzeldaten im Gutachten nicht abgebildet.

Die Vergleichsobjekte Nr. 1 bis 9, Nr. 12 und Nr. 20 verfügten über deutlich größere Grundstücksgrößen (ca. 1000 m² bis ca. 4000 m²) als das Bewertungsobjekt. Diese Werte wurden eliminiert.

Von den verbliebenen 9 Vergleichskaufpreisen standen für 3 bzw. 4 Objekte weitere Daten wie Wohnfläche, Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard bzw. Baujahr zur Verfügung.

9 Vergleichskaufpreise	Vollpreis €	BGF m ²	WF m ²	Grdst. m ²	Ausst.-Standard	Baujahr
Minimum	95.000	376	191	302	1,9	1961
Mittelwert	207.778	408	211	546	2	1965
Median	215.000	420	211	580	2,0	1962
Maximum	318.000	427	230	809	2	1973

Bewertungsobjekt	190.000	552	336	439	2	1973
-------------------------	----------------	------------	------------	------------	----------	-------------

Anhand der verfügbaren Daten ist feststellbar, dass sich der ermittelte Verfahrenswert (Ertragswert) gut zwischen Minimum und Mittelwert, mit Tendenz zum Mittelwert der Vergleichsdaten einordnen lässt.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes lässt sich gut zwischen Minimum und Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten einordnen.

Die zur Verfügung stehenden Ausstattungsstandards liegen in der Größenordnung des Bewertungsobjektes.

Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend in baujahrestypischem Zustand. Es ist kurz- bis mittelfristig mit Renovierungs- und Modernisierungskosten zu rechnen. Insgesamt lässt sich das Bewertungsobjekt innerhalb der Vergleichsmatrix gut zwischen Minimum und Mittelwert, mit Tendenz zum Mittelwert einordnen.

Weitere Plausibilisierung

Zur weiteren Plausibilisierung werden Angebotsdaten der Real Estate Pilot AG (Geo-Map/ Immobiliendatenbank) für Mehrfamilienhäuser im Umkreis von 5 Kilometern abgerufen.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden Gebäude der Baujahre 1960 bis 1980 berücksichtigt.

Von Januar 2024 bis 22. Oktober 2024 wurden nach Selektion bezüglich Baujahr 17 Angebote recherchiert.

Angebotspreise werden selten realisiert. Um eine sichere Untergrenze zu finden wurde ein Sicherheitsabschlag von 5% vorgenommen.

17 Angebote	BJ	Nfl. m ²	Grdst.fl. m ²	Angeb. Preis €	x Fakt 0,95	Preis / qm	Preis / qm Grdst.
Minimum	1960	126	175	159.500	151.525	550	343
Mittelwert	1968	281	534	319.235	303.273	1.165	602
Median	1966	240	598	315.000	299.250	1.201	558
Maximum	1980	620	700	739.000	702.050	2.319	1.170

Bewertungsobjekt	1973	336	439		190.000 €	565	433
------------------	------	-----	-----	--	-----------	-----	-----

Das Baujahr des Bewertungsobjektes liegt innerhalb der selektierten Spanne, zwischen Mittelwert und Maximum.

Die Nutzfläche des Bewertungsobjektes liegt zwischen Mittelwert und Maximum der Vergleichsdaten.

Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes liegt unterhalb des Mittelwertes der Vergleichsdaten.

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjektes läßt sich leicht oberhalb des Minimums der Vergleichsdaten einordnen.

Der Grundstücksfaktor des Bewertungsobjektes läßt sich zwischen Minimum und Median der Vergleichsdaten einordnen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude, welches großteils im Baujahreszustand befindet.

Trotz aktueller Wohnnutzung und Vermietung ist kurz- bis mittelfristig mit umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen. Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird diesbezüglich potentielle Kosten in seine Kaufüberlegungen einbeziehen.

Mit Blick auf o. g. Erläuterungen erscheint die Zuordnung des Bewertungsobjektes innerhalb der Gesamtmatrix insgesamt plausibel.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

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

Der Verfahrenswert (Ertragswert) des Bewertungsobjektes:

Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn,

wurde zum Wertermittlungssichtag 29.09.2024

mit 190.000 € ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt:

Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn,

zum Wertermittlungssichtag 29.09.2024

mit 190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

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

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

Ensdorf, 22.10.2024



Heike Uder-Heise

Heike Uder-Heise

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

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

8. Anlagen

8.1 Auszug Bauakte

Nachweis bauliche Nutzung

Nachweis der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung	
Bauantrag vom:	2. 4. 70
Bauherr:	[Redacted]
Baustelle:	Karlsbrunn Forstwiese (Ort, Straße)
1. Art des Baugebietes (§.....)	reines Wohngebiet
2. In der Umgebung überwiegend vorhandene Geschoszahl (§ 24 Abs. 2)	2
2.1. Hierfür zulässige Grundflächenzahl: (§ 17 Abs. 1 Sp. 3)	0,4
2.2. Hierfür zulässige Geschosflächenzahl: (§ 17 Abs. 1 Sp. 4)	0,7
2.3. Hierfür zulässige Baumassenzahl: (§ 17 Abs. 1 Sp. 5 oder § 17 Abs. 3)	
3. Bauweise	offen
4. Grundstücksfläche insgesamt (Katasterfläche)	439 qm
5. Nicht anrechenbare Fläche (§ 19 Abs. 3)	- / qm
6. Anrechenbare Grundstücksfläche:	439 qm
7. Bereits bebaute Grundfläche:	/ qm
8. Neu hinzukommende Grundfläche:	138 qm
zusammen:	138 qm
9. Zulässige Grundfläche: (Wert aus Nr. 2.1. x Wert aus Nr. 6):	0,4 x 439 = 175,6 qm
10. Überschreitung:	/ qm
11. Neue Grundflächenzahl:	0,31
12. Bereits vorhandene Geschosfläche:	/ qm
13. Neu hinzukommende Geschosfläche:	276 qm
zusammen:	276 qm
14. Zulässige Geschosfläche: (Wert aus Nr. 2.2. x Wert aus Nr. 6):	0,7 x 439 = 307,3 qm
15. Überschreitung:	/ qm
16. Neue Geschosflächenzahl:	0,63
17. Bereits vorhandene Baumasse:	/ cbm
18. Neu hinzukommende Baumasse:	/ cbm
zusammen:	/ cbm
19. Zulässige Baumasse: (Wert aus Nr. 2.3. x Wert aus Nr. 6):	/ cbm
20. Überschreitung:	/ cbm
21. Neue Baumassenzahl:	/
22. Grundfläche der vorgesehenen Garagen: (§ 19 Abs. 5)	36,60 qm
23. Verhältnis der Garagenfläche zur Grundstücksgröße:	1: 12

Auszug, Bauakte

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung			
Wohnhaus-Neubau			
Karlsruhe, Forststrasse			

<u>Erdgeschoss:</u>			
Balkon	9,46 + 1,30	=	12,30 + 0,97 = 11,99
Klternz.	4,40 + 4,00	=	17,60 + 0,97 = 17,07
Wohnz.	6,96 + 4,00	=	27,84 + 0,97 = 27,00
Büx.	3,05 + 2,50	=	7,92 + 0,97 = 7,19
Diele	3,61 + 2,50 + 2,50 + 0,10	=	13,77 + 0,97 = 13,16
Bad	2,60 + 2,50	=	6,56 + 0,97 = 6,31
Kinderz.	3,92 + 4,40	=	17,24 + 0,97 = 16,73
Garderobe	1,65 + 2,27	=	3,72 + 0,97 = 3,64
WG	1,65 + 1,55	=	3,56 + 0,97 = 3,18
Küche	2,57 + 3,92	=	10,07 + 0,97 = 9,77
			<u>115,68</u>
<u>Obergeschoss: (wie vor)</u> 115,68			
<u>Kellergeschoß:</u>			
Küche	3,00 + 4,00	=	10,40 + 0,97 = 10,09
Wohnz.	4,10 + 4,00	=	16,72 + 0,97 = 16,22
Bad	2,00 + 2,50	=	5,50 + 0,97 = 5,14
Abstellr.	0,90 + 0,90	=	0,81 + 0,97 = 0,77
Klternz.	3,92 + 4,40	=	17,24 + 0,97 = 16,73
Diele	1,84 + 2,50 + 2,36 + 1,25	=	7,55 + 0,97 = 7,12
			<u>56,07</u>
Pfarr	6,50 + 1,86	=	8,12 + 0,97 = 7,88
Keller	2,00 + 3,13	=	6,26 + 0,97 = 6,07
Keller	2,00 + 3,13	=	6,26 + 0,97 = 6,07
Keller	2,50 + 3,13	=	7,82 + 0,97 = 7,59
Heizung	1,75 + 3,92	=	6,86 + 0,97 = 6,65
Giraun	2,47 + 3,92 + 0,70 + 0,32	=	9,40 + 0,97 = 9,16
			<u>43,42</u>

Auszug, Bauakte

Wohnhaus-Neubau 	
Berechnung nach m ³ umbauter Raum	
=====	
<u>Kellergeschoß:</u>	
$12,00 \cdot 11,50 \cdot 2,74$	= 378,12
<u>Erdgeschoß:</u>	
$12,00 \cdot 11,50 \cdot 2,74$	= 378,12
<u>Übergeschoß:</u> (wie Erdgeschoß)	= 378,12
<u>Dachgeschoß:</u>	
$\frac{11,50 \times 3,60}{2} \cdot 12,00 \cdot 1/3$	= 82,80
	<hr/>
	1.217,16
	=====

Auszug, Bauantrag

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

Beschreibung Baugrundstück

Beschreibung des Baugrundstücks			
Bauantrag vom: <u>2. 4. 1979</u> Bauherr: <u>Frau Magdalena Friedmann</u>			
Baustelle: <u>Karlsbrunn, Forstwiese, Parzelle 187/14</u> (Ort, Straße)			
	vom Antragsteller bzw. Entwurfsverfasser auszufüllen	Stellungnahme der Gemeinde	Bearbeitungsvermerke der Bauaufsichtsbehörde
1. Ist der Bauherr grundbuchmäßiger Eigentümer / Erbbauberechtigter? Wenn nein: Liegt schriftliche Zustimmungserklärung des - der - Berechtigten vor?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja/Nein <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja/Nein <input type="checkbox"/>		
Liegt für das Baugrundstück			
2.1.1. eine Bodenverkehrsgenehmigung der letzten 3 Jahre (§ 19 BBauG) vor?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> Aktenzellen		
2.1.2. ein Vorbescheid (§ 92 LBO) vor?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> Aktenzellen		
Liegt das Baugrundstück			
3.1.1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 oder § 173 Abs. 3 BBauG)? Art des Baugebietes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja/Nein <input type="checkbox"/> <u>L 1517</u> (näh. Bezeichnung)	Gemeinde Karlsbrunn BebG. Plan L 1517 I.BA. Forstwiese	
3.1.2. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan (§ 34 BBauG)? Art des Baugebietes:	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.1.3. in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen ist (§ 33 BBauG)? Art des Baugebietes:	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> (näh. Bezeichnung)		
3.1.4. im Geltungsbereich einer örtlichen Bau- polzeiverordnung oder örtlicher Bau- vorschriften (§ 113 LBO)? Art des Baugebietes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> (näh. Bezeichnung)	sh. Örtl. Bauvorschrift vom 23.1.65 in Abl. d. S. 9/65	
3.1.5. im Außenbereich (§ 35 BBauG)?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.2.1. in einem Umlegungsgebiet? wenn ja, Genehmigung vom	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.2.2. in einem Flurbereinigungsgebiet?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.2.3. im Gebiet einer Veränderungssperre (§§ 14 BBauG)?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.2.4. in einer Heimstätteniedlung? wenn ja, wer ist der Heimstättenenträger? der Heimstättenausgeber?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
3.3.1. in einem Natur- oder Landschaftsschutz- gebiet?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> (näh. Bezeichnung)		
3.3.2. im Bereich eines Baudenkmals, Natur- denkmals oder steht das Gebäude selbst unter Denkmalschutz?	<input type="checkbox"/> Ja/Nein <input checked="" type="checkbox"/> (näh. Bezeichnung)		

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.

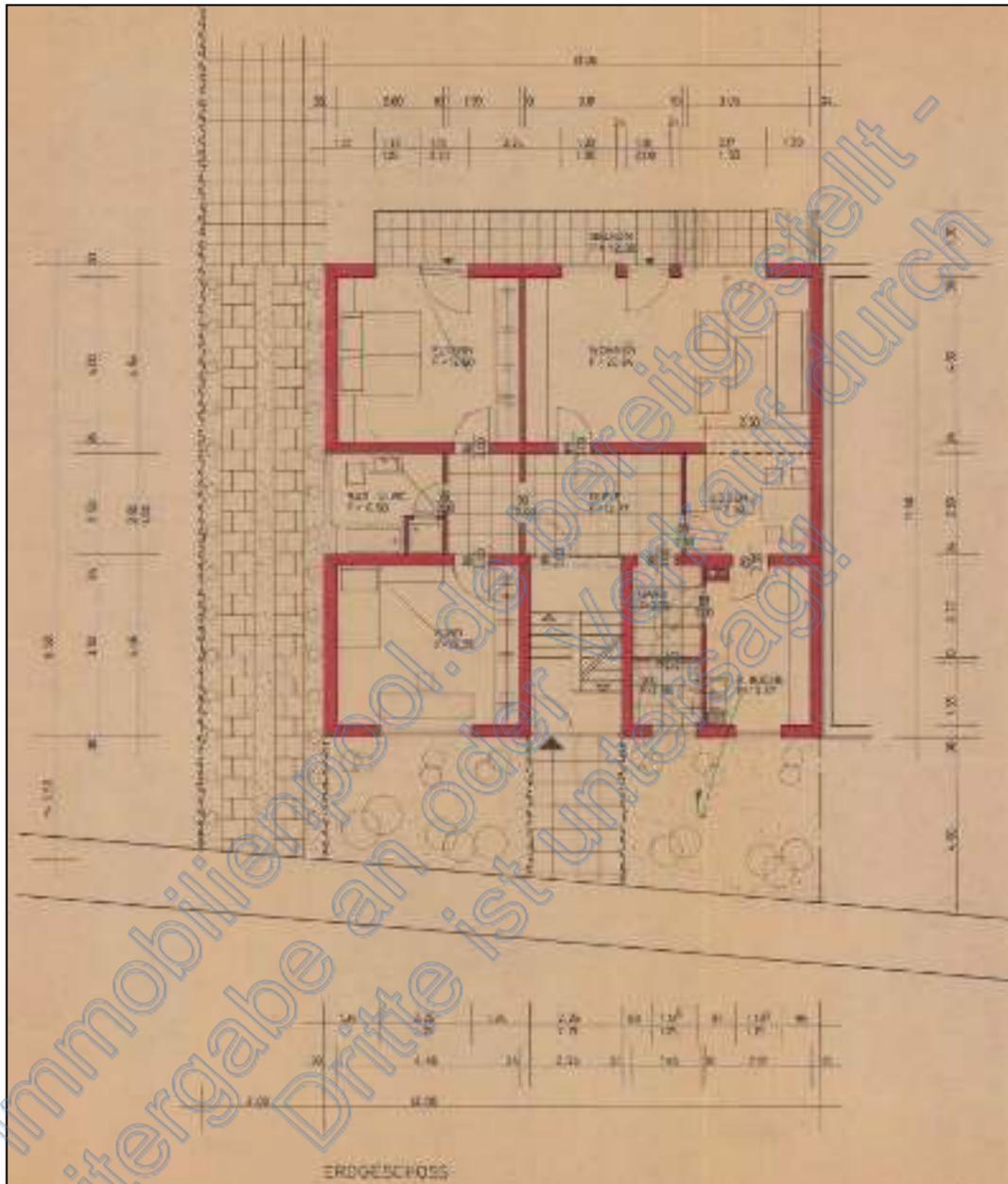
an oder im Bereich	von Anreize in bzw. Entfernungswert anzufügen		Stützangabe der Gemeinde	Bearbeitungsvorkehrung der Bauaufsichtsbehörde
	3A.1	3A.2		
3A.1. einer Bundesautobahn	3A.1			
3A.2. einer Bundesstraße	3			
3A.3. einer Landesstraße I. Ordnung	1 I			
3A.4. einer Landesstraße II. Ordnung	1 II			
3A.5. einer sonstigen Straße	3a	7,50		Vorstufenausbau vorhanden.
3A.6. einer Privatweges				
3B. in der Nähe einer Eisenbahn	<input type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Entfernung:				
3C. in Bewirkungsbereich unterirdischer Baugebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
3D. in der Nähe eines Waldes?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
Entfernung:		ca. 160		
3E. an einem Wasserlauf (in geschützten Überschwemmungsgebiet? * Wenn ja, Angabe des Wasserlaufs	<input type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Entfernung:				
3F. in einem Wasserschutzgebiet oder Quellschutzgebiet (§ 19 WHG, § 41 SWSG)	<input type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
3I.01. in der Nähe eines Friedhofs?	<input type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Entfernung:				
3I.02. im Umkreis von 1,5 km Helikopter und den Rollfeldmittelpunkt eines Flugplatzes?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
3I.03. im Bereich von Luftschutzbereichen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Führen über das Baugrundstück Versorgungs- oder andere Leitungen? Welche Stelle ist für diese Leitung zugänglich?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Wie ist die Zuleitung gesichert (§ 4.130ff.)	VORHANDEN siehe Beschreibung			
6. Wie ist die Trinkwasserversorgung gesichert (§§ 4.24-110ff.)	Ortsnetz			
7. Erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Einleitung	Kanal vorhanden. Nach den Plänen des Architekten ist der Anschluss an den Kanal möglich.			
7.1. in wasserführende Grube oder Brunnen?	<input type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
7.2. in Ortskanalisation mit Sammelkammeranlage?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
7.3. über Kleinkläranlage in Ortskanalisation?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
7.4. über Kleinkläranlage in Vorflut?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	
7.5. über Kleinkläranlage in Grundwasser? (Dübelung oder Vertiefung)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja/Nein	<input type="checkbox"/>	

Karlsbrunn, den 2. 4. 1976

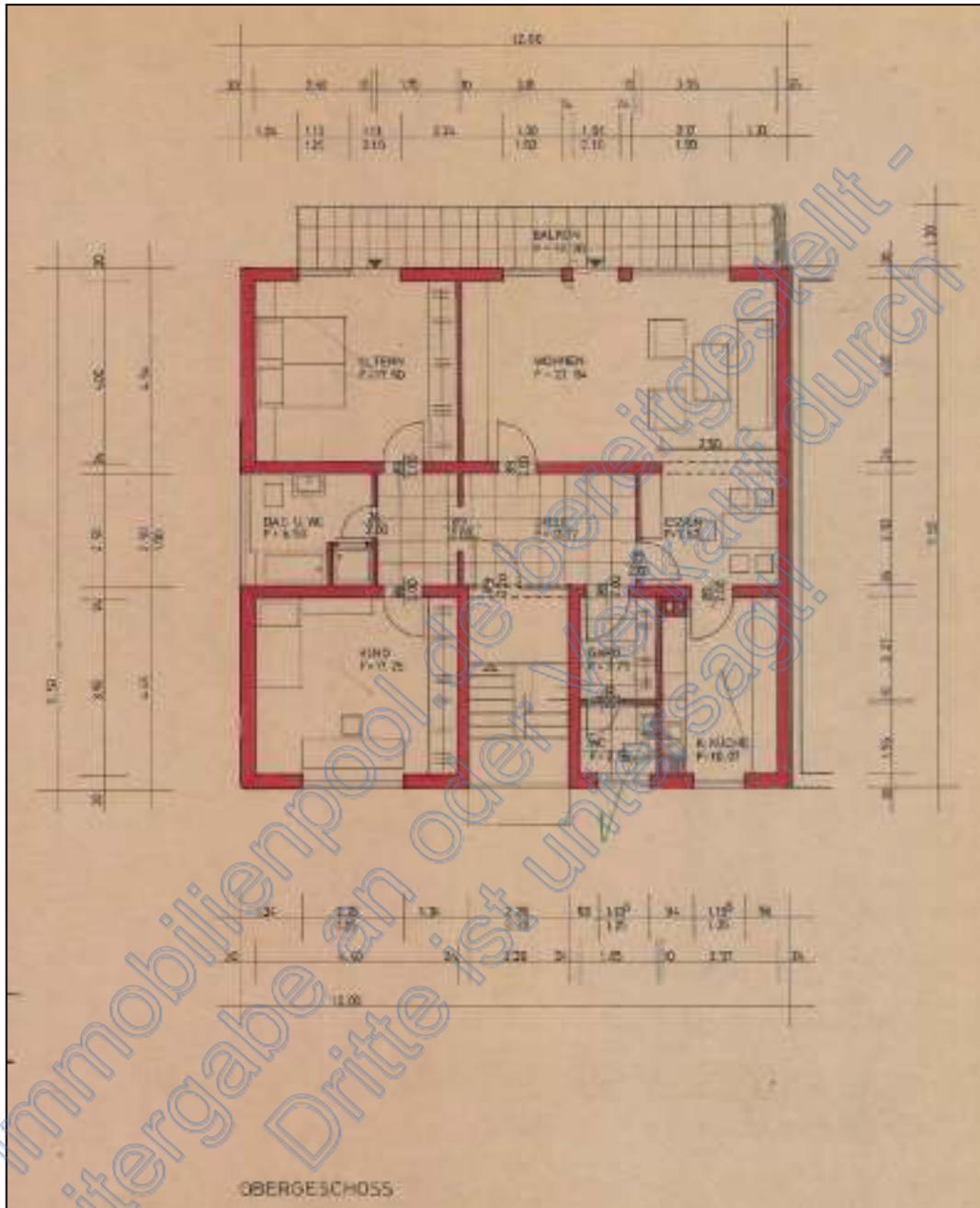
Der Sachver.

* Naturbedingte Ausfälle

Pläne Neubau Wohnhaus, ca. 1970

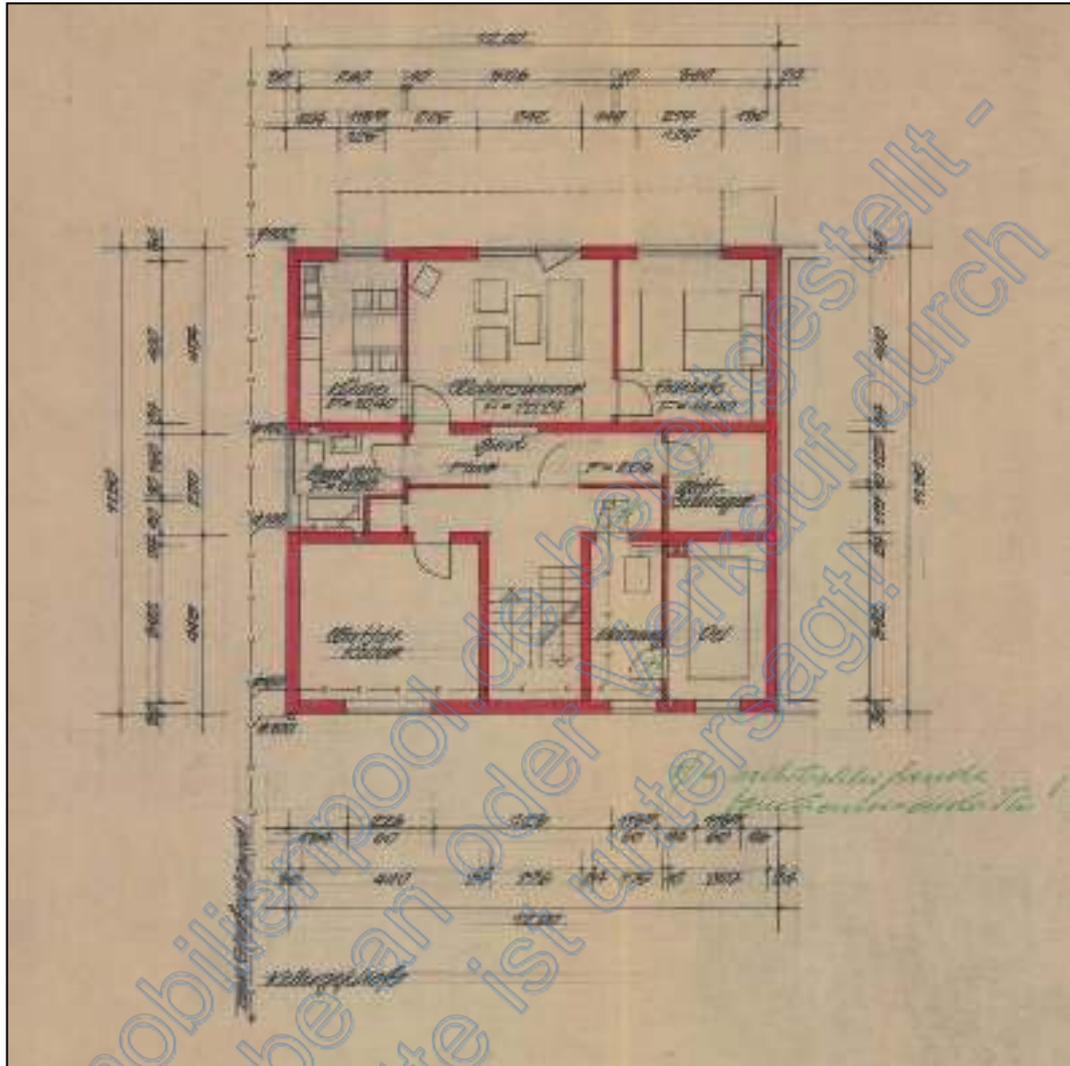


Erdgeschoss (hier nicht maßstabgerecht, Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurde nicht geprüft)

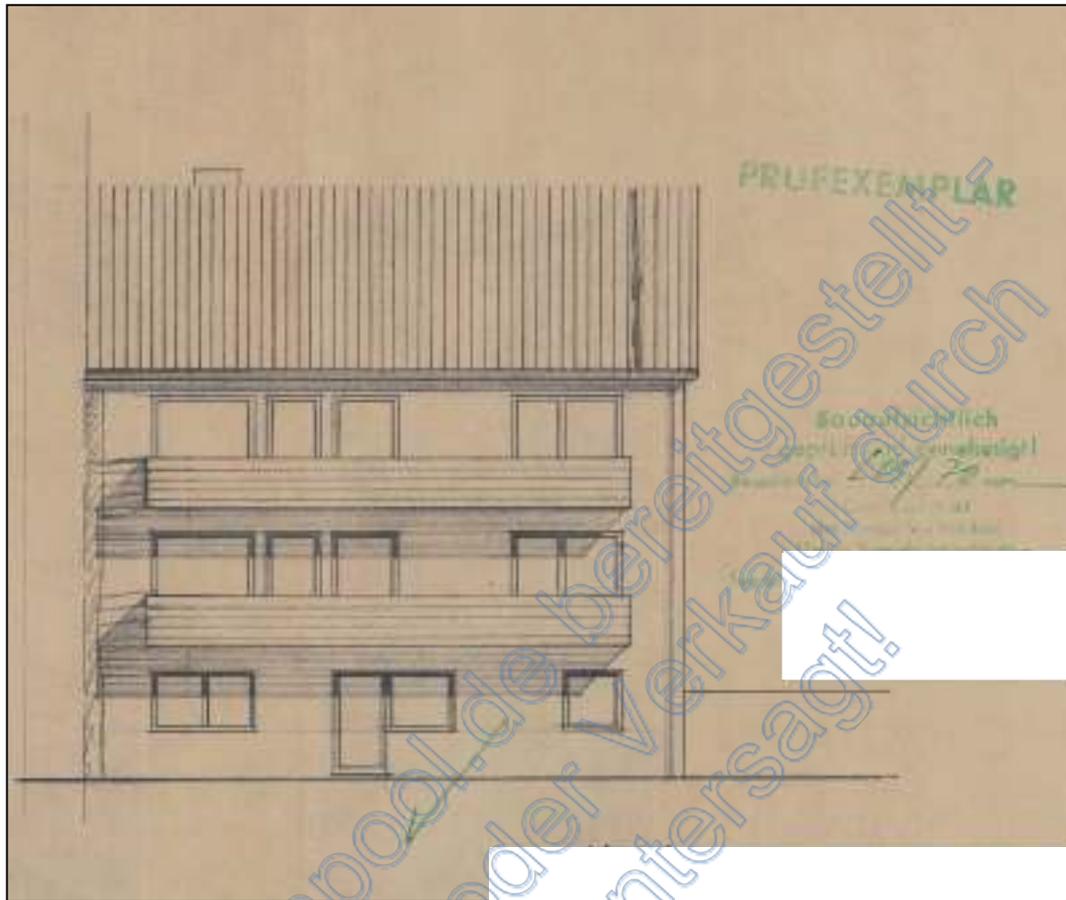


Obergeschoss (hier nicht maßstabgerecht, Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurde nicht geprüft)

Plan Nachtrag, Neubau Wohnhaus, ca. 1970



Kellergeschoss (hier nicht maßstabgerecht, Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurde nicht geprüft)



Rückansicht (hier nicht maßstabgerecht, Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten wurde nicht geprüft)

		Standardstufe				Wägungsanteil	
		1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen		Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lufschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverfaltungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden		ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen		einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	9
Heizung		Einzelkfen, Schwerkathheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, eine Gas- außenwandthermen, Nachstromspekther, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwändige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung		sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrangk (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisierungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanalysen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

8.4 Ertragswertmodell, LGMB 2022

Ertragswertmodell	
Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Büro- und Verwaltungsgebäude Gewerbe und Industrie • kein Neubau oder Erstverkauf
Untersuchungsbereich	Saarland
Datengrundlage	Nachbewertungen der 7 Gutachterausschüsse im Saarland von 2020 und 2021 (Anzahl und Verteilung siehe Referenzdaten)
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Bezugsgröße: Wohn- und Nutzfläche • Rohertrag (ROE): marktüblich erzielbare Erträge aus Mieten oder Pachten • Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Ertragswertrichtlinie • Reinertrag: ROE - BWK • GND: gewichtet nach Standardstufe • RND: GND \cdot Gebäudealter, ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND • Bodenwert (BW): Bodennichtwert erschließungs- und kostenerstattungsbetrags- sowie abgabefrei nach KAG und lageangepasst • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): fiktiv schadensfreie Objekte
Auswertemethodik	multiple Regression

Tabelle 4.1: Ertragswertmodell

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes

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

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

8.5 Fotodokumentation

Außenansichten





Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, Im Forstland 19 in 66652 Großrosseln-Karlsbrunn.







8.6 Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

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

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

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

KLEIBER: Marktwernertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen