

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!**



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - E-Mail r.garber@t-online.de

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Saarlouis
4K 27/24

Zweck der Wertschätzung

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienhaus/Wohnheimgrundstück

Anschrift des Grundstücks

Ittersdorfer Straße 2, 66802 Überherrn



Verkehrswert des Hausanwesens

266.000,- Euro

Datum der Wertermittlung

18. Januar 2025

Umfang der Wertschätzung

30 Seiten, 15 Bilder, 4 Planskizzen

Inhaltsverzeichnis	Seite
ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)	1
1. ALLGEMEINE ANGABEN	2
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	8
4. ANLAGEN: Pläne	14
5. OBJEKTFOTOS	18
6. BODENWERTERMITTLUNG	25
7. SACHWERTBERECHNUNG	26
8. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	29
9. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE UND VERKEHRSWERT	30

Kurzbeschreibung

Das Grundstück liegt zentral im Ortsteil Berus der Gemeinde Überherrn. Das Gebäude wurde vermutlich vor 1910 als Bauernhaus „Einhaus“, Wohnhaus, Stall und Scheune unter einem Dach errichtet. Vor etwa 15 bis 20 Jahren wurde der Wohnteil und Teile des Stallteils durchgreifend instandgesetzt, umgebaut und modernisiert. Der Wohnteil des Hauses befindet sich weitgehend in mittleren aber Abgewohnten Unterhaltungszustand. Unfertige Bauteile und Baumängel sind vorhanden. Scheune und Garage befinden sich noch im ursprünglichen alten Zustand. Dort wurde nur nach äußerer Inaugenscheinnahme das Dach erneuert. UG, Teilunterkellerung, EG zwei Wohnungen, Ober- und Dachgeschoss, mehrere Zimmer mit Neben- und Aufenthaltsräumen. Seit 1. März 2015 ist das Gebäude an die Gemeinde Überherrn für die Unterbringung von Asylsuchenden angemietet.

Für das Amtsgericht Saarlouis habe ich bereits 2015 und 2019 eine Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungssache erstellt. Das Gebäude wurde seit dieser Zeit lt. Angaben und Feststellung nur laufend instand gehalten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Daten des Grundstücks

Grundbuch von Berus Blatt 2856

lfd. Nr. 1 d. Bestandsverzeichnisses Flur 10 Nr. 28/2 Hofraum, Orannastraße groß 1216 qm

Relevante Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Keine relevanten Eintragungen

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen

Auftrag vom 26.09.2024

Ortstermin/Anwesend 08.11.2024, Anwesend: Vertreterin der Mieterin

A. Folgende Unterlagen wurden mir zur Verfügung gestellt.

- Grundbuchauszug
- Mietvertrag, Nachtrag, zusätzlicher Mietvertrag für die die Betreibung der Alarmierungssirene
- Nebenkostenabrechnung

B. Folgende Unterlagen wurden von mir besorgt

- Eine von mir erstellte Wertermittlung zum 03. 04. 2019 zum Zwecke der Versteigerung bei dem Amtsgericht Saarlouis unter dem AZ: 4 K 62/18
- Katasterplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten- und Altlastenverdächtige Flächen, Saarland

C. Sonstige Hinweise zu den Grundlagen

- Die Beschreibung des Gebäudes und der Ausstattung beruht auf den Feststellungen am Ortstermin, Auswertung von Unterlagen und plausiblen Hinweisen der Beteiligten am Ortstermin.
- An dem Ortstermin wurden neben der Besichtigung der Immobilie von mir auch die beigelegten Fotos erstellt. Weitere Angaben und Bilder aus meinem Gutachten aus dem Jahren 2018 wurden mit verwendet.

Weitere Grundlagen/Informationen, Vorbemerkung

Rechtsgrundlagen

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)

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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

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

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)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW –RL) 12. Nov. 2015

VW - RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

WoFIV:

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

Sonstige Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, die für die Wertermittlung relevant sind:

Diese wurden soweit erforderlich berücksichtigt und benannt.

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- (3) Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. bis 10. Auflage, Köln 1998 bis 2023
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“ 4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“ 3. Auflage 2017
- (7) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Saarlouis 2018

Weitere Vorbemerkung

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung und der plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin, der Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung des Zustandes zu dem Stichtag. Die Baubeschreibung umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Gas, Elektro, Wasser u.a.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird unterstellt. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Weitere nicht festgestellte, jedoch mögliche Mängel und Beeinträchtigungen können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PKP in Isoliermaterialien). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.
- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8 ImmoWertV“ 7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)

Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Bei dem bebauten Wohngrundstück wird der Verkehrswert vorrangig vom Sachwert und bei den unbebauten Grundstücken vom Bodenwert abgeleitet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentumsanteilen/Eigentumswohnungen bietet bei mangelnden direkten Vergleichswerten auch das Ertragswertverfahren geeignete marktkonforme Ergebnisse. Bei dieser Verkehrswertermittlung werden sowohl das Sach- als auch das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgt auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte und der Auswertung von Marktdaten.

2. 2.1

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG Rechtliche Kriterien des Grundstücks

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulasten-Verzeichnis

Keine Baulast lt. schriftlicher Auskunft bei der UBA

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt

Altlasten/Kontaminierung

Es besteht nach äußerer Inaugenscheinnahme und der Aktenlage des Grundstücks kein Verdacht auf Kontaminierung des Bodens.

Deshalb wurde auch keine Auskunft eingeholt.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften	Lt. schriftlicher Auskunft sind bei der zuständigen UBA keine Auflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder sonstige Beanstandung bekannt Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Nein
---	------

Planungsrecht	Innerörtliches Wohngebiet, vermutlich besteht kein BPlan
---------------	--

Entwicklungsstand	Älteres, voll erschlossenes Wohngrundstück
-------------------	--

2.2 Lage

- Großräumige Lage

Kreis/Ort/Ortslage	Landkreis Saarlouis, Gemeinde Überherrn, Ortsteil Berus
--------------------	---

Überörtliche Anbindung	Nächstgelegene Städte: Saarlouis, Dillingen, Völklingen Landeshauptstadt Saarbrücken etwa 30 km entfernt
------------------------	---

Verkehrsverbindung	A620 etwa 15 km entfernt
--------------------	--------------------------

- Kleinräumige Lage

Wohnlage	Zentral im Ortsteil an der Ortsverbindungsstraße geringe Belastung
----------	---

Geschäftslage	Gute Lage
---------------	-----------

Erreichbarkeit öffentliche Einrichtungen	Überherrn, zentraler Ort etwa 4 km entfernt PKW oder Busverbindung bzw. lange Fußwege
--	--

Versorgung des täglichen Bedarfs	Fußläufig gut im Ortsteil erreichbar
----------------------------------	--------------------------------------

Beeinträchtigung Keine bekannt

Straßenzustand Ausgebaut

2.3 Art, Maß, Größe und Ausstattung des Grundstücks

Art Reines Wohngrundstück

Bebauung Bebaut mit einem alten Bauernhaus, das in Wohnteil umgebaut wurde

Topographie Mit der Straße auf der Höhe relativ flach

Baugrund Es wurde auftragsgemäß dazu keine Untersuchung durchgeführt

Bebauung der angrenzenden Grundstücke Im Wesentlichen Wohnnutzung

Erschließung Voll erschlossen

Zugang / Zufahrt Gesichert durch die Lage an der Straße

Grundwassergefahr Nein

Hochwassergefahr Nein

Bergbaugebiet Nein

Anschlüsse

Gasanschluss Nein

Elektroanschluss Ja

Fernwärmeanschluss Nein

Wasser-/Kanalanschluss Ja

3.**GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Beschreibung, Beurteilung

3.1**Gebäude, allgemein**

Art/Nutzung

Langgestrecktes Bauernhaus mit Wohnen, Scheune und Stall unter einem Dach, errichtet vermutlich in mehreren Phasen
Das Wohngebäude gliedert sich wie folgt:
UG: Keller-, Neben- und Versorgungsräume
EG, OG und Dachgeschoss, Wohnhaus erweitert
PKW-Garage, Scheunenteil ist lt. Angaben ungenutzt

Baujahr / Alter

Vermutlich um oder vor 1910, nachträglich erweitert

Veränderungen lt. Feststellung um

In den Jahren, vermutlich ab 1990, wurde eine durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung durchgeführt.

- Dacherneuerung, vermutlich Wärmedämmung eingebaut (der Dachstuhl konnte nicht besichtigt werden)
- Haustechnik wurde erneuert, Heizkessel aus 1990
- Fenster mit Isolierglas wurden eingebaut
- Wände, Decken renoviert, Fußböden verlegt u.a.

Konstruktion

Massives Bauernhaus, errichtet in der traditionellen ländlichen Mauerwerksbauweise mit Bruch- und Hausteinen, Fenster- und Türgewände

Dachkonstruktion

Traditioneller Holzdachstuhl ist anzunehmen (konnte nicht besichtigt werden)

Dacheindeckung und

Dacheindeckung erneuert

Decken

Stahlträgerdecken mit Betonkappen sind im UG u. a. sichtbar, Holzbalkendecken sind auch zu vermuten

Abdichtung zum Erdreich

Geringe Außenabdichtung, übliche konstruktionsbedingte Feuchtigkeit in den erdberührenden Wänden

Wärmeschutz/Schallschutz

Nur in Teilbereichen nachgebessert, Dachflächen, Fenster u.a.
Es wurde kein Energieausweis vorgelegt

Fassade

Teils restauriert nach hist. Vorgaben, Außenputz/Anstrich, Natursteinsockel und Fenstergewände, Plattenbekleidung am Giebel und an der Rückseite

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben
Sonnenschutz	./.
Hauseingang	Haustür erneuert, zwei Außenstufen
Treppen	Kellertreppe massiv, ältere Schreinertrappe in den Wohngeschossen
Elektroausstattung	Zum großen Teil erneuert, getrennte Unterverteilungen
Heizung	Öl-Heizkessel im UG, Warmwasserheizung, Fertigheizkörper Baujahr 1990
Energie	Mehrere Kunststoff- und Blechtanks
Sanitärinstallation	Bei der letzten Renovierung erneuert, dezentrale Versorgung Elektro-Einzelgeräte
Dachspitze	Ausgebaut bis auf die Dachspitze, konnte nicht besichtigt werden
Besonderheit	Besondere individuelle Grundrissaufteilung im OG und DG, Einzelzimmer und Gemeinschaftsraum, eingeschränkt nutzbar
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Wintergarten im Erdgeschoss
Mängel und Schäden	<ul style="list-style-type: none">- Öl Heizanlage, Kessel und Tanks weisen erhebliche Mängel auf, Überalterter Kessel, überalterte Tanks, unbefriedigende Nachrüstung. Bei einem Verkauf ist Anlage insgesamt zu erneuern- Aufsteigende Feuchtigkeit im erdberührenden Mauerwerk- Teils Erdboden in den Räumen, Bei Regen drückt das Wasser hoch- Stahlträger sind zum Teil angerostet- Insgesamt sehr schlechter Allgemeinzustand der Nebenräume im Untergeschoss- Mehrere konstruktive Risse im Mauerwerk sichtbar- Die gewählte Grundrisslösung ist zum Teil unorganisch und unwirtschaftlich
Unfertige Bauteile	<ul style="list-style-type: none">- Der Umbau an der Rückfassade, Garagenteil, ist nicht abgeschlossen, Außenputz u. a. fehlt

- Am Wintergarten fehlt außen noch der Oberputz und der Anstrich
- Außentreppe an der Rückseite ist nicht fertig
- Die Wasserstelle im UG ist nicht gefasst

3.2 Ausstattung und Nutzung

Untergeschoss

Art	Teilunterkellert, linke Seite
Nutzung	Kellerräume, Versorgung, Heizung
Ausstattung	Teilverputztes Bruchsteinmauerwerk, Stahlträgerdecke sichtbar, meist noch Erdboden, überalterter vernachlässigter Zustand
Besonderheit	An einem Eckbereich drückt das Wasser aus dem Boden

Wohnungen im Erdgeschoss

- Wohnung an der linken Seite

Nutzung	Wohnung vier Zimmer, Wintergarten, Küche, WC/Bad
Wand-/Deckenbekleidung	Raufaser, Tapete u. a. Decken mit Anstrich, Tapete oder mit Furnier- bzw. Kunststoff- oder Holzpaneelen bekleidet
Bodenbeläge	Älterer, abgeschliffener Holzboden, Parkettböden, Landhausdielen Laminat u. a.
Innentüren	Holzrahmentüren, teils erneuert
Elektroinstallation	Mittlere Ausstattung, erneuert, Unterverteilung
Nassräume	Badezimmerausstattung erneuert, Einrichtung: Wanne, Dusche, Bidet, WB, WC, Marmorablage, Fliesen, Vorwandinstallation, Warm- und Kaltwasser Küche, Kaltwasseranschluss mit Elektrospeichergerät unterm Tisch, Fliesen Spiegel

Wintergarten Holzpfetten, darüber Kunststoff-Doppelstegplatten, Fliesenbelag
Einfacher Ausbau, Fenster mit Kunststoffisolierglasscheiben

- Wohnung an der rechten Seite

Art Dreizimmerwohnung, Küche Bad, Abstellraum

Nutzung Die Wohnung ist vermietet

Ausstattung Die Ausstattung ist mit der Wohnung auf der linken Seite vergleichbar.

- Obergeschoss

Art Einzel- und Zweizimmereinheiten auf der gesamten Etage mit Gemeinschaftsraum und Küche, Duschbad, (siehe Skizze)

Grundriss Mittelflurerschließung der Räume

Wand-/Deckenbekleidung Innenputz, meist Anstrich oder Tapete, Decken sind in der Regel mit Furnierpaneelen oder Holz-Profilbrettern bekleidet

Bodenbeläge Holzdielen, Laminat Teppich, PVC u. a. einfache Beläge

Innentüren Holzrahmentüren, teils einfache Türen, erneuert

Elektroinstallation Einfache, dem Grundriss angepasste Installation

Nassräume
Duschbad/WC an der Treppe:
Erneuerter Zustand, WC Dusche, WB
Fliesen raumhoch

Duschraum auf der Etage: WC Dusche, WB
Fliesen raumhoch, Elektrodurchlauferhitzer

Gemeinschaftsküche, Wasseranschluss, Fliesen an einer Wand

- Dachgeschoss

Art Großer Gemeinschaftsraum, offen bis zur Dachschräge
Eine abschließbare Einheit mit drei Zimmern an der Giebelseite

Grundriss	Großer zentraler Gemeinschaftsraum mit Küche und Galerie, abgetrennte Einheit mit drei Zimmern, Duschbad auf der Etage (siehe Skizze)
Wand-/Deckenbekleidung	Innenputz, meist Anstrich oder Tapete, Decken sind in der Regel mit Furnierpaneelen oder Holz-Profilbrettern bekleidet
Bodenbeläge	Holzdielen, Laminat Teppich, PVC u. a. einfache Beläge
Innentüren	Meist Holz-Rahmentüren, auch erneuert durch einfache Holzwerkstofftüren
Elektroinstallation	Dem Grundriss und der Nutzung angepasst
Nassräume	Duschbad/WC an der Treppe: Erneuerter Zustand, WC, Dusche, WB, Fliesen raumhoch Gemeinschaftsküche, Wasseranschluss, Fliesen an einer Wand
Galerie	Über eine einfache Metallwendeltreppe ist ein offener ausgebauter Raum an der Giebelspitze erreichbar
Dachboden	Konnte nicht besichtigte werden
Garage, Stall und Scheunenteil	
Bemerkung	Diese Räume konnten nicht besichtigt werden
Art/Konstruktion	Massivbauweise, nicht unterkellert
Ausstattung Stall	Einfache Ausstattung aus der Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung wird angenommen Steinboden, Kellerputz an den Wänden, Stahlträgerdecke sichtbar
Innenwände	Bruchsteinmauerwerk, teils grob verputzt wird angenommen
Zwischendecken	Teils einfache Holz- oder Stahlträgerdecken über dem EG ist anzunehmen

Türe/Tore	Blech-Kipptor an der PKW-Garage, älteres Scheunentor in dem linken nicht ausgebautem Stall/Scheune
-----------	--

3.3	Außenanlagen
------------	---------------------

Vorderseite	Holzzaun, Rasen, Betonplatten am Zugang
-------------	---

Rückseite	Grünflächen, ungepflegt
-----------	-------------------------

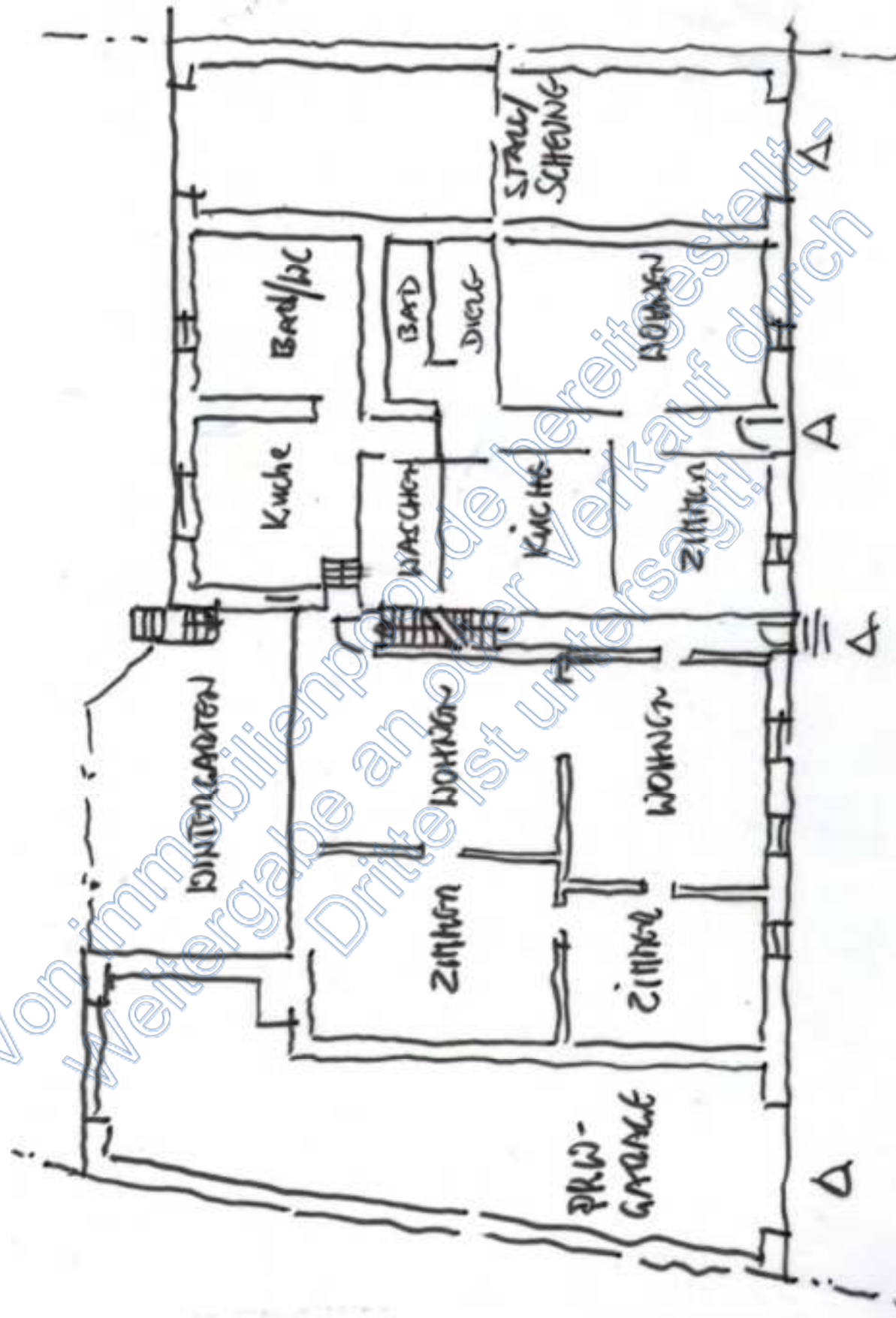
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. ANLAGEN

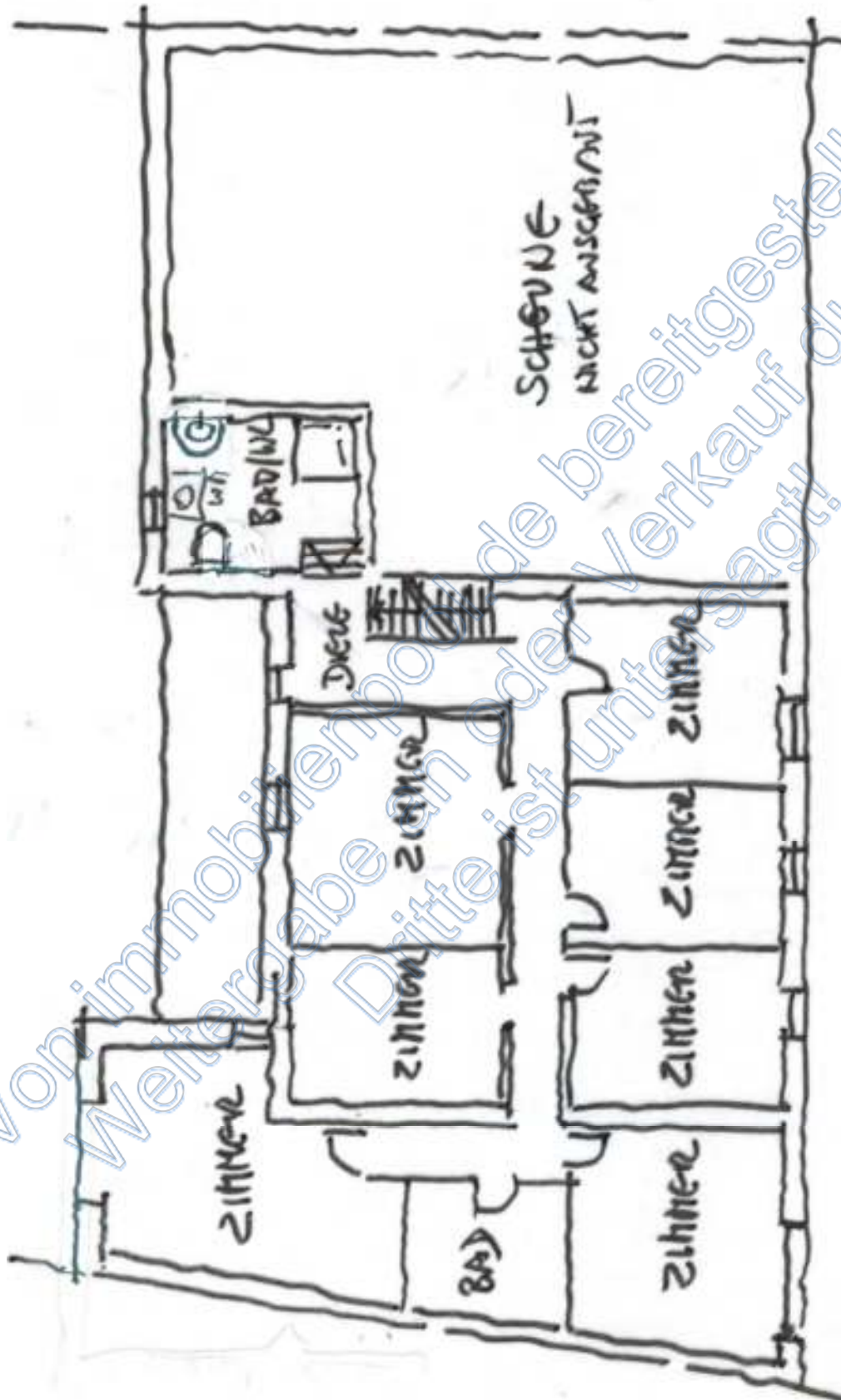
4.1 LAGEPLAN (ohne Maßstab)

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

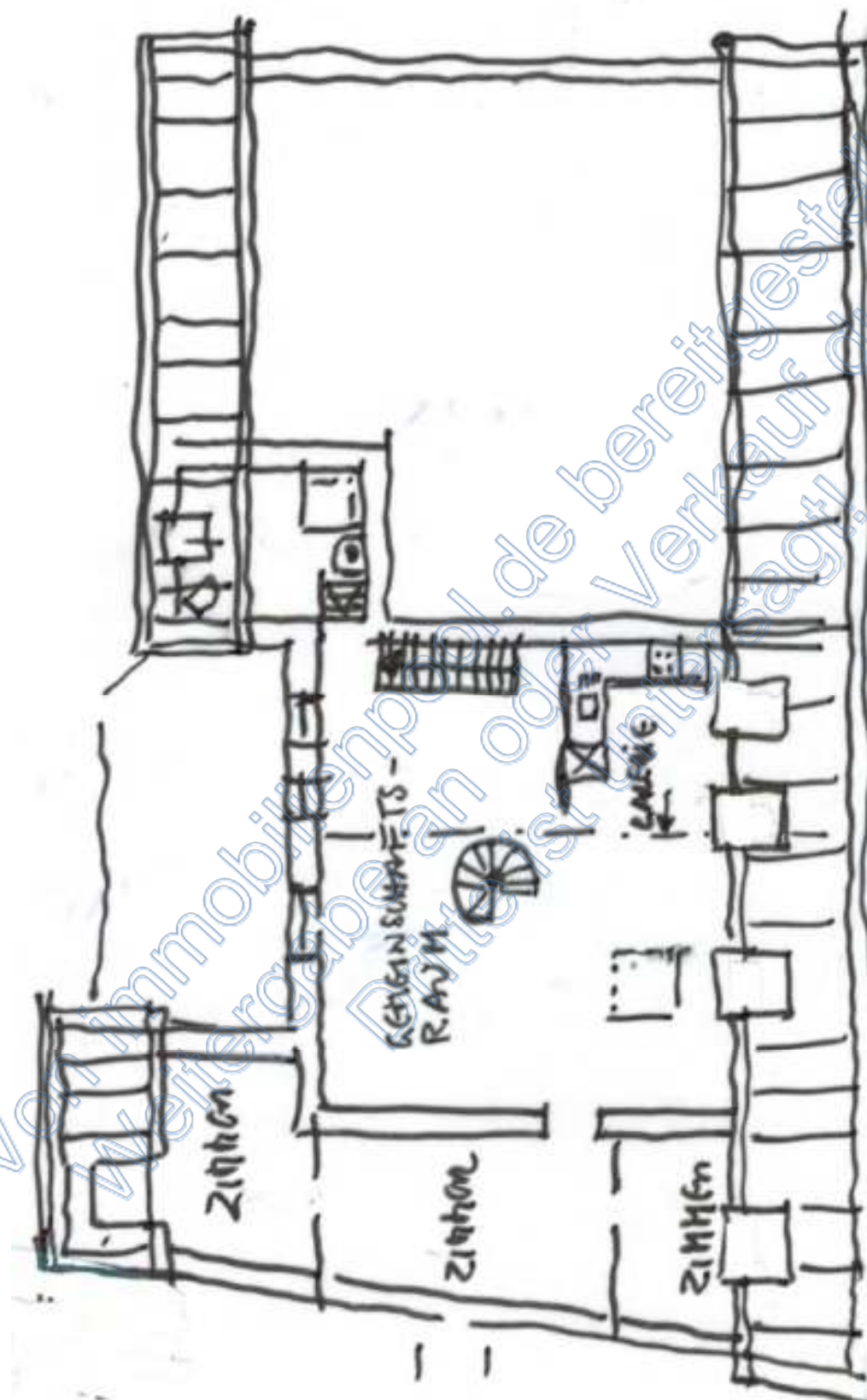
4.2 GRUNDRISS ERDGESCHOSS (Skizze zur Übersicht ohne Maßstab)



4.3 GRUNDRISS OBERGESCHOSS (Skizze zur Übersicht ohne Maßstab)



4.4 GRUNDRISS DACHGESCHOSS (Skizze zur Übersicht ohne Maßstab)



5. OBJEKTFOTOS



5.12 Vorderseite, links, Übersicht



5.2 Rückseite, Übersicht

5.3 UG, Abstellraum, Warmwasserzentralheizung, Übersicht



5.4 UG, Alte und neue Öltanks, Wassereintritt am Boden des Raums, Übersicht



5.5 Elektrozähler des Hauses, Übersicht



5.6 Elektrounterverteilung, Beispiel



5.7 EG-Wohnung an der rechten Seite, Badzimmer, Übersicht

5.8 EG-Wohnung an der rechten Seite, Küche, Übersicht

5.9 EG-Wohnung an der linken Seite, Übersicht



5.10 EG-Wohnung an der linken Seite, Badezimmer, Übersicht



5.11 Badezimmer im 1. OG, Beispiel

5.12 Küchenecke eingebaut im 1. OG, Beispiel

5.13 Ausgebautes Dachgeschoss, Übersicht



5.14 Badezimmer im DG, Übersicht/Beispiel

6. BODENWERTERMITTLUNG

Allgemeine Angaben zu dem Grundstück

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Flur 10, Nr. 28/2	Hofraum Orannastraße	1216,00
gesamt	Baugrundstück	1.216,00

Bodenrichtwert/e

Euro/qm

31.12.2014

Richtwert Euro/qm

B-MD-o-II-t40

90,00 inkl. Erschließung

Sonstige Flächen

landw. Flächen

inkl. Erschließung

Ableitung von dem Bodenrichtwert

A. Zeitanpassung des Bodenrichtwertes

Es ist keine Anpassung erforderlich.

B. Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland	Hoffl.	landw.
		Euro/qm	Euro/	Euro/qm
Ausgangswert		90,00	5,00	0,60
Lage in der Zone		1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1
Größe		1	1	1
Besonderheit		1	1	1
Tiefe		1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Zuschlag w. Nähe zur		1	1	1
Bebauung		1	1	1,66
		90,00	3,00	1,00

C. Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Flur 10, Nr. 28/2	bebautes Grundstück	1.216,00	90,00	109.440,00
Bodenwert		1.216,00		109.440,00

7. SACHWERTERMITTLUNG

7.1 Sachwertermittlung

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	jeweiliges Baujahr/ fiktiv Baujahr	Fiktives Alter Jahre	Gesamt-N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnutzungsdauer Jahre	Alterswertminderung linear % im Mittel
Wohnhaus, vor 1910	1910	105	80			30	63
Fiktives Alter	1969	50					
Stall und Scheunenanbau	1925	88	80			10	88
Fiktives Alter	1945	70					

Punktetabelle z. Ermittlung d. Modernisierungsgrades und der Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Wohnhaus Punkte Tats.
Dacherneuerung inklusive der Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböd. Treppen	2	1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung	gesamt	7
Auswirkung in Jahre:	70	30
Geb.Alter	105	ergibt: Jahre:

Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung v. Ort Mehrfamilienhäuser, NHK 2010: Typ: 4.1

Typ: 2.01, UG, EG, 1. OG, DG voll ausgebaut

Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile
Außenwände		1				165,6	0,23
Dach			1			123,75	0,15
Außentüren Fenster		1				79,2	0,11
Innenwände u. Türen	0,5	0,5				75,9	0,11
Deckenkonstr. Treppen		1				79,2	0,11
Fußböden		1				36	0,05
Sanitäreinrichtung		1				64,8	0,09
Heizung		1				64,8	0,09
sonstige techn. Anlagen		0,4	0,6			46,98	0,06
Kostenkennwerte	660	720	825	985	1190	736,23	1

Bemerkung: Stufe 1 und 2 sind sachverst. angepasst

Typ: 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile
Außenwände				1		56,35	0,23
Dach					1	52,5	0,15
Außentüren Fenster			1			26,95	0,11
Innenwände u. Türen				1		26,95	0,11
Deckenkonstr. Treppen				1		26,95	0,11
Fußböden			1			12,25	0,05
Sanitäreinrichtung			1			22,05	0,09
Heizung			1			22,05	0,09
sonstige techn. Anlagen			1			14,7	0,06
Kostenkennwerte	0	0	245	270	350	260,75	1

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

		Wohnhaus	lansw.	
1. Geb.-typ u. Ausstattung.	Euro/qm BGF	736,23	260,75	0,00
2. Korrektur Grundrissart (nur bei Wohnungen)	Faktor	1,00	1,00	1,00
3. cbmBRI/qmWF	Faktor	1,00	1,00	1,00
4. Baujahr/fiktives (bleibt ohne Berücksichtigung w.d. linearen	Faktor	1,00	1,00	1,00
5. Gebäudeart	Faktor	1,00	1,00	1,00
6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten)	Faktor	1,00	1,00	1,00
7. Wohnungsgrößenfaktor	Faktor	1,10	1,00	1,00
8. Geschosshöhe	Faktor	1,00	1,00	1,00
9. Sonstiges	Faktor	1,00	1,00	1,00
Wert BRI/BGF, EUR/cbm/qm	2000	736,23	260,75	0,00

Baupreisindizes fr. Bundesgeb. Basis	2010 =	100,00	Wohngeb.		2024/IV	184,70
--------------------------------------	--------	--------	----------	--	---------	--------

Wert BGF, EUR/qm	2024/IV	1.359,82	481,61	0,00
------------------	---------	----------	--------	------

Zusammenstellung/Berechnung

Bezeichnung Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einf qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Wohngebäude	822,71	1.359,82	1.118.733,12	63	419.524,92
Stall und Scheune Anbau	436,27	481,61	210.108,14	88	26.263,52
Bes. z. veranschl. Bauteile (sieh Text) rd.					0,00
Vorläufiger Herstellungswert					445.788,44

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Baumängel und Bauschäden****1. Abschlag wegen unwirtschaftlichen Ausbau des Ober- und Dachgeschosses.**

Der

Wohnteil und ein Teil des Scheunenbereichs wurde im letzten Jahrzehnt durchgreifend erneuert und umgebaut. Im EG wurden zwei Wohnungen eingebaut und im Ober- und Dachgeschoss wurden mehrere Zimmer mit Gemeinschaftsräumen eingerichtet. Die Ausbauten des Ober- und Dachgeschosses sind individuell geprägt und nur für eine eingeschränkte Nutzung (Vermietung von Einzelzimmern oder von Gruppen) geeignet. Für eine nachhaltige Nutzung/Vermietung müssten in diesen beiden Geschossen einzeln abgeschlossene Wohnungen eingebaut werden. Dies ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Ein Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung ist angemessen

pauschaler Abschlag f. wirtschaftliche Wertminderung -10% -44.578,84

2. sonstige Mängel und Schäden

Baumängel und Schäden siehe Text, pauschaler Abschlag

pauschaler Abschlag

-8% -35.663,08

Abschlag gesamt

-80.241,92

Außenanlagen als pauschaler Zuschlag zum Zeitwert	2%		8.915,77
Wert von Gebäude und Außenanlagen			454.704,21
Bodenwert (Übertrag)			109.440,00
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung			564.144,21

Marktanpassung

Die Gebäude auf dem Grundstück wurden nach den individuellen Anforderungen des ehemaligen Bauernhofes errichtet. Nach dem Auflösen der Landwirtschaft wurde der Wohnteil des Gebäudes im letzten Jahrzehnt als Mehrfamilienhaus/Einzelzimmervermietung u.a. umgebaut und erneuert. Die individuelle Grundrisslösung im OG und DG bietet langfristig nur eine eingeschränkte Nutzung. Für den landwirtschaftlichen Teil des Gebäudes besteht ohne Umbau kaum eine Nutzungsmöglichkeit. Abriss oder eine Umnutzung sind die Alternativen. Für einen Umbau entstehen Umbaukosten, die den Kosten eines Neubaus nahe kommen. Dies wirkt sich negativ auf die Veräußerung und somit auf den Verkehrswert aus. Die derzeitige Vermietung an die Gemeinde Überherrn ist nur eine kurzfristige Übergangslösung und kann nicht als nachhaltige Nutzung für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden. Die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren können für diese schwierig zu vermarktende Immobilie nicht angewendet werden. In Anlehnung an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Eigenart und Lage des Grundstücks eine hohe Anpassung des Sachwertes an den Markt erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor wird aus Mangel an geeigneten veröffentlichten Sachwertfaktoren nach Erfahrungswerten festgelegt.

Angemessene Marktanpassung des Sachwertes	0,65	366.693,73
Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale		-80.241,92
Sachwert	rd.	286.000,00

8.2 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bodenwert	Übertrag:	109.440,00
-----------	-----------	------------

Berechnungsgrundlagen:	RLD, Jahre:	Zinssatz %	Vervielfältiger
Wohngebäude	30	3,50%	18,39

Bezeichnung	W-Fläche qm/Stück.	Mieten/qm monatlich Euro/qm	Betrag monatlich Euro/qm	Betrag jährlich Euro
		nachh. Erz.	lt. Vertrag	nachhalt.
Mietwohnung im EG links	103,55	4,60	476,34	5.716,09
Mietwohnung im EG rechts	61,00	5,20	317,20	3.806,40
Wohnfläche im OG (eingeschränkt vermietbar)	143,07	4,40	629,51	7.554,16
Wohnfläche im DG (eingeschränkt vermietbar)	130,76	4,40	575,34	6.904,13
			1.998,40	
Jahresrohertrag angehalten	438,38		2.000,0	2.000,0
Abzüglich Bewirtschaftungskosten u.a. in Anlehnung an ImmoWertV 2021			Wohn- haus Euro	Stell- platz Euro
Verwaltungskosten	298,00	4,00	1.192,00	39,00
	je qm Wohnfl.			
Instandhaltungskosten	11,70	438,38		
angepasst	9,50	438,38	4.164,64	
Mietausfallwagnis	2%		480,00	
Betriebskosten w. umgelegt gesamt 2021			5.836,64	
Anpassung über den Verbraucherpreisindex 2020 = 100				
2021 103,10	2024	120,50	6.821,68	-6.821,68
			28%	
Jahresreinertrag				17.178,32
Bodenverzinsung des Grundstücks	3,50%		109.440,00	-5.472,00
Reinertrag der baulichen Anlage				11.706,32

Ertrag vorläufig	18,39	215.303,10
Bodenwertanteil (Übertrag)		109.440,00
vorl. Ertragswert		324.743,10
Abzüglich Abschlag für die Beseitigung der Mängel und Schäden, (siehe oben)		-80.241,92
Ertragswert des Grundstücks	rd.	245.000,00

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE UND VERKEHRSWERT

9.1 Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Sachwert	rd.	Euro	286.000,00
Ertragswert	rd.	Euro	245.000,00

A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung

Aufgrund der üblichen Art und Nutzungsbestimmung des Objektes ist davon auszugehen, dass das Grundstück zum Teil für die Eigennutzung und zum Teil für das Erzielen von Erträgen umgebaut wurde. Der Verkehrswert wird vom Sachwert unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Ertragswerter-mittlung abgeleitet.

B. Ergebnis

Nach den Eigenschaften von Grundstück und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Grundstücks wie folgt bewertet:

Sachwert	Wertanteil	50%	rd.	Euro	143.000,00
Ertragswert	Wertanteil	50%	rd.	Euro	122.500,00
Verkehrswert des Hausanwesens			rd.	Euro	266.000,00

Kleinblittersdorf, 18. Januar 2025