

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten gem. DIN EN ISO/IEC 17024
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung
Sachverständiger für **Gebäudethermografie** und **Bauwerksabdichtung**



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 7-K-24-21

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus und Doppelgarage** bebaute Grundstück in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 25



Ebenes Grundstück 143m² in Ecklage, kein Gartenbereich wegen Überbauung durch Doppelgarage, Wohnhaus Baujahr ca. 1920, unterkellert ca. 39m² Nutzfläche, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss aus 1985, Wohnfläche intern ca. 96m², Doppelgarage Bj. 1967 mit Dachterrasse 51m², bestehendes Wegerecht zu Gunsten des Objekts separat bewertet

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.07.2022 in **Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag** ermittelt mit rd.

136.000,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.3	Doppelgarage.....	10
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.6	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage; mit Belastung durch eine befristete Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Erwerbsrechts des 1/2-Anteils der XXXX sowie einer befristeten Rückauflassungsvormerkung für YYYY
Objektadresse:	Schillerstrasse 25 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiebelskirchen, Blatt 10755, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 27, Flurstück 1863/96 (143 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neunkirchen Knappschaftsstraße 16 66538 Neunkirchen
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.07.2022
Qualitätsstichtag:	05.07.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	05.07.2022

Außenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag, trotz rechtzeitiger Terminierung war keiner der Beteiligten anwesend

Teilnehmer am Ortstermin: Nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- digitaler aktueller Flurkartenauszug
 - Bauzeichnungen aus Bauarchiv der Stadt Neunkirchen
 - Berechnung der relevanten Bauzahlen auf Basis der vorliegenden Unterlagen
 - Bodenrichtwertauszug
 - Marktbericht Landkreis Neunkirchen 2022 und ZGGA Saarland 2020

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ein Zutritt zum Gebäude war zum angesetzten Termin nicht möglich, da niemand öffnete. Andere Beteiligte waren ebenfalls nicht zugegen. Daher wird ein Sicherheitsabschlag wertmindernd verrechnet für etwaige Abweichungen des realen, nicht einseharen Objektzustands vom unterstellten Normzustand i.S.d. NHK-Modells.

Das bestehende Wegerecht zu Gunsten des hier bewerteten Flurstücks an 93/4 und 1864/96 wird in separatem Gutachten bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Neunkirchen (ca. 48000 Einwohner); Stadtteil Wiebelskirchen
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ottweiler (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 22 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neunkirchen Hbf (ca. 1,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	ebenes Grundstück, Ecklage, kein Gartenbereich vorhanden wegen Überbauung durch Doppelgarage mit Dachterrasse

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 28 m über Eck;

mittlere Tiefe:
ca. 18 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 143 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Schillerstrasse West/Ost:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Seitenstrasse Nord/Süd an Garage: Privatweg mit Wegerechten,
Verbundsteinbelag, keine abgesetzten Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage ebenfalls zweiseitig grenzständig

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt
Gefahr von Bergschäden regionaltypisch nicht ausgeschlossen

Gefahr von Hochwasser durch Nähe zur Blies möglich

Altlasten: Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei angenommen.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiebelskirchen, Blatt 10755 folgende, als nicht wertrelevant angenommene Eintragungen:

Belastung durch eine befristete Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Erwerbsrechts des 1/2-Anteils der XXXX sowie einer befristeten Rückauflassungsvormerkung für YYYY

Das Wegerecht zu Gunsten des hier bewerteten Flurstücks 1863/96 an den Flurstücken 93/4 und 1864/96 wird in separatem Gutachten bewertet.

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte außerhalb des Wegerechts), besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach telefonischer Auskunft der Klägerin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne aus dem Bauarchiv durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude und Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist von einem der Beteiligten eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen

Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; ursprünglich offensichtlich freistehend, mittlerweile westlich und nördlich von Garagen angebaut
Baujahr:	1943 fiktiv BGF-gewichtet nach sachverständiger Einschätzung Bruttogrundflächenwichtung: $75,6\text{m}^2/208,4\text{m}^2$ (DG) x 1985 + $(2 \times 66,40)/208,4\text{m}^2$ (EG+KG) x ca. 1920 = ca. 1943
Modernisierung:	in Teilen sichtbare ältere Modernisierungen, z.B. Dachdeckung und Dachausbau ca. 1985 unterstellter Einbau einer Gaszentralheizung nach 2014 gem. Notarvertrag und telefonischer Angabe der Klägerin unterstellte laufende Instandhaltung zur Erhaltung der Wohnnutzung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Fassadenverkleidung mit unbekannter Unterkonstruktion

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nach Plan 2 Kellerräume, Nutzfläche ca. 39m²

Erdgeschoss:

nach Plan 3 Zimmer, Küche, Flur, Treppenhaus, Ausgang zur Dachterrasse auf angebauter Doppelgarage, Wohnfläche intern ca. 46m², zuzüglich $\frac{1}{4}$ -Anteil an Dachterrasse = $51/4 =$ rd. 12,8m²

Dachgeschoss:

nach Plan 3 Schlafzimmer, Flur, Abstellraum, Bad, Wohnfläche ca. 50m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk, tlw. Gewölbe nach vorliegendem Plan

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk unterstellt ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	unterstellt: tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Massivdecke über KG (z.B. Trägerdecke), vermutlich Holzbalkendecke über EG, nach Plan Trägerlage darüber zum Aufbau des DG-Ausbaus in 1985
Treppen:	nicht einsehbar
Hauseingang(sbereich):	ältere Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachspitze nicht einsehbar (besitzt unterstellt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen mit unterstellter Mindestdämmung Stand 1985

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unterstellt: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	unterstellt: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unterstellte durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	nach Angabe der Klägerin unterstellter Einbau einer Gaszentralheizung nach 2014 mit Wärmeverteilung mittels PLP-Heizkörpern und Thermostatventilen
Lüftung:	nach Plan keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über Heizung bzw. elektr. Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Wegen Außenbesichtigung wird ein gebäudetypisch normaler Ausbauzustand gemäß Stufe 2 bis 3 der NHK-Typisierung unterstellt. Es wurde ein Sicherheitsabschlag für etwaige Abweichungen und eventuell vorliegende Bauschäden bzw. Sanierungs- oder Fertigstellungstau.

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht einsehbar
Wandbekleidungen:	nicht einsehbar
Deckenbekleidungen:	nicht einsehbar
Fenster:	Rollläden aus Kunststoff vorhanden, zum Ortstermin geschlossen, daher Fensterkonstruktion nicht einsehbar an Ostfassade Glasbausteine im Dachgeschoss vorhanden, ebenfalls im Kellergeschoss etwa 6 Dachliegefenster älterer Bauart vorhanden, 2 davon im Dachspitzraum (Wohnausbau nicht unterstellt gemäß vorliegendem Plan)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht einsehbar
sanitäre Installation:	nach Plan 1 Bad im Dachgeschoss
besondere Einrichtungen:	unterstellt nicht vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht einsehbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume im Erdgeschoss (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe 8 Stufen mit Vordach, tlw. modernisiert
besondere Einrichtungen:	unterstellt keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	nicht erkennbar, Sicherheitsabschlag verrechnet
Allgemeinbeurteilung:	Der äußerlich sichtbare bauliche Zustand ist normal im Vergleich zu ähnlichen Gebäudetypen gleicher Baujahresklasse

3.3 Doppelgarage

Doppelgarage;
Baujahr: 1967;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt, ostseitig modernisiert;
Dachform: Flachdach, begehbare Ausführung als Dachterrasse für EG-Wohnraum ca. 51m²;
Dachaufbau: unbekannt, **nach Angaben aus Notarvertrag von 2014 mit Undichtigkeiten behaftet, Sanierung unbekannt;**
Tor: 2 modernisierte Segmenttore;
Boden: unbekannt;
Fenster: unbekannt

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zugangstreppe südseitig, kleine befestigte Außenfläche vor Treppe, sonst keine Garten/Außenanlagen ersichtlich wegen gesamter Überbauung des nördlichen Grundstücksbereichs durch Doppelgarage

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkung:

Abweichend von den Festsetzungen der Anlage 1 und 2 der ImmoWertV2021 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern) werden in der Übergangszeit bis zur erstmaligen, modellkonformen Ableitung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses die bisherigen Werte der ImmoWertV weiter verwendet.

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 25 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiebelskirchen	10755	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiebelskirchen	27	1863/96	143 m ²

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine selbständig nutzbare Teilfläche gem. ImmoWertV 2021 vorhanden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil das Wohnobjekt zur Eigennutzung bestimmt ist.**

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität

überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.
-

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.07.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	143,00 m ²
Grundstückstiefe	=	18 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 80,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.07.2022	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	81,60 €/m ²	
Fläche (m ²)		143,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
Tiefe (m)	40	18	×	1,18
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	96,29 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	96,29 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	96,29 €/m²	
Fläche	×	143,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	13.769,47 €	
		rd. 13.769,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 insgesamt **13.769,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: zeitliche Anpassung nach Baupreisindex des stat. Bundesamts

E2: Mindertiefenanpassung ersatzweise nach Vorgabe der Ableitungen des Marktberichts aus dem Regionalverband Saarbrücken 2022

E3: hier kein (üblicher) Abschlag, da Wertvorteil durch Zufahrt der Doppelgarage gegeben

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen

Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca.208,40 m ²	ca.51,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.07.2022 (2010 = 100)	166,3	166,3
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	811,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.348,69 €/m ² BGF	806,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	281.067,00 €	41.134,56 €
• Zu-/Abschläge		7.650,00 €
• besondere Bauteile	3.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	284.567,00 €	48.784,56 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	20 Jahre
• prozentual	66,15 %	66,67 %
• Betrag	188.241,07 €	32.524,67 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	96.325,93 €	16.259,89 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	96.325,93 €	16.259,89 €

Gebäudesachwerte insgesamt	112.585,82 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 1.407,32 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 113.993,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.769,00 €
vorläufiger Sachwert	= 127.762,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung siehe folgend)	x 1,18
	= 150.759,33 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 135.759,33 €
	rd. 136.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	51,5 %	25,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft, unterstellt wegen Außenbewertung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	51,5	373,38
3	835,00	25,5	212,93
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			736,95
gewogener Standard =			2,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 736,95 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Objektgröße, Mindergröße ggü. NHK-Modell x 1,10

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 810,65 €/m² BGF
 rd. 811,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt auf Basis 2010=100 zum:

05/2022: 163,5

08/2022: 167,7

somit linear interpoliert für 07/2022: rd.166,3

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Aktuelle Baupreisindizes für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude

Jahr/Monat	2000 = 100	2010 = 100	2015 = 100
2021 August	167,4	143,9	129,6
2021 November	170,9	146,9	132,3
2022 Februar	178,4	153,3	138,1
2022 Mai	190,2	163,5	147,2
2022 August	195,1	167,7	151,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.
Hinweis: Die Indizes zum Basisjahr 2000 = 100 und 2010 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Doppelgarage

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zuschlag für begehbare Dachterrasse, 51m ² x 150€/m ²	7.650,00 €
Summe	7.650,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind z.B. BKI-Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Zugangstreppe	3.500,00 €	
Summe	3.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Infolge der nur geringfügigen Außenanlage südlich wird ein pauschaler Ansatz von 1,25% gewählt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,25 % der Gebäudesachwerte insg. (112.585,82 €)	1.407,32 €
Summe	1.407,32 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird übergangsweise mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern der ImmoWertV bestimmt. Die Ableitungen gemäß Anlage 1 der ImmoWertV2021 sind vom örtlichen Gutachterausschuß modellkonform noch nicht umgesetzt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem unterstellten Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach linear interpoliert rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

Das fiktiv BGF-gewichtet nach sachverständiger Einschätzung ca.1943 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke, ca. 1985	1,5/4,0	
Ältere Modernisierung der Fenster unterstellt	0,5/2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	0,5/2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage gem. Angabe der Klägerin nach 2014	1,5/2,0	
Fassadensanierung mittels Fassadenplatten auf unbekannter Unterkonstruktion	1,0/4,0	
Badmodernisierung	0,5/2,0	
Modernisierung des Innenausbaus	0,5/2,0	
Verbesserung der Grundrißgestaltung durch DG-Ausbau in 1985	0,5/2,0	
Summe	6,5	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1943 = 79 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 79 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 22 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 43 Jahren =) 1979.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979 nach unterstellten Modernisierungsmaßnahmen

zugrunde gelegt.

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

Das (gemäß Bauakte) 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. begehbare Belag	1,5/4,0	
Modernisierte Garagentore	1,5/2,0	
Fassadensanierung	2,0/4,0	
Summe	5,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1967 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 40 Jahren =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982 nach Modernisierungsmaßnahmen

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

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

vorläufiger SW rd. 128.000€ -> BRW 80€/m² -> $(1,17 + 1,20)/2 = \text{rd. } 1,18$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung, pauschalisiert 	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt),

wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Nutzfläche KG	39,23		1,50	58,85	706,20
	Dachterrasse EG	12,75		5,00	63,75	765,00
	Wohnraum EG/DG	96,12		5,21	500,79	6.009,48
Doppelgarage	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe		148,10	2,00		723,39	8.680,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen der Angebotsmieten aus dem Marktbericht der ZGGA Saarland 2020 mit zeitlicher Anpassung mittels Wohnungsmietindex von Statista-Research-Department.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.680,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.343,78 €
jährlicher Reinertrag	=	6.336,90 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,37 % von 13.769,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	188,64 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.148,26 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,37 % Liegenschaftszinssatz (siehe folgend) und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	x	18,883
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	116.097,59 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.769,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	129.866,59 €
marktübliche Zu- oder Abschläge		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Ertragswert	=	114.866,59 €
	rd.	115.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorliegenden Pläne mit Eintragung der Netto-Wohnflächen je Zimmer durchgeführt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel des ZGGA Saarland 2020 (Angebotsmieten) mit zeitlicher Anpassung

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Vergleichsmiete nach ZGGA 2020:

**$5,71\text{€}/\text{m}^2 \times 1,05 \text{ (Terrasse)} \times 1,02 \text{ (Keller)} \times 0,9 \text{ (WF } 108\text{m}^2) \times 110,3/106(2019\text{-}\rightarrow\text{2022)} = 5,72\text{€}/\text{m}^2 \times 108,82\text{m}^2$
= 623€/Monat ohne Garagen**

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Umrechnungsfaktoren der Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser zur Anpassung der Wohnfläche

Die Liegenschaftszinssätze der Einfamilienhäuser wurden durch den Gutachterausschuss auf eine Wohnfläche von 150 m² abgeleitet und müssen bei einer abweichenden Wohnungsgröße gemäß nachfolgender Tabelle angepasst werden.

Wohnfläche (m ²)	Umrechnungsfaktor
50 m ²	0,88
60 m ²	0,89
70 m ²	0,91
80 m ²	0,92
90 m ²	0,93
100 m ²	0,94
110 m ²	0,95
120 m ²	0,96
130 m ²	0,98
140 m ²	0,99
150 m ²	1,00
160 m ²	1,01
170 m ²	1,02
180 m ²	1,04
190 m ²	1,05
200 m ²	1,06
210 m ²	1,07
220 m ²	1,08
230 m ²	1,09
240 m ²	1,11
250 m ²	1,12
260 m ²	1,13
270 m ²	1,14
280 m ²	1,15
290 m ²	1,16
300 m ²	1,18

Abb. Wohnflächenanpassung abgeleitet durch den Gutachterausschuss des Saarpalz-Kreis. Diese wurden vom Gutachterausschuss des Landkreis Neunkirchen auf Plausibilität geprüft und bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet.

$$\text{Relative RND } 22/65 = 34\% \rightarrow 1,44\% \times 0,95 (108\text{m}^2/\text{WF}) = \mathbf{1,37\%}$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie

beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiebelskirchen	10755	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiebelskirchen	27	1863/96

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 mit rd.

136.000,- €

in Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 10.01.2023



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	96,29	143,00	13.769,00	
Summe:			96,29	143,00	13.769,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		208,40	148,10	1943	65	22
Gesamtfläche	Doppelgarage		51,00		1967	60	20

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	8.680,68	2.343,78 € (27,00 %)	1,37	1,18	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	92,97 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-101,28 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	918,30 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,67
Verkehrswert/Reinertrag:	21,46

Ergebnisse	
Ertragswert:	115.000,00 € (85 % vom Sachwert)
Sachwert:	136.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	136.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.07.2022

Bemerkungen
Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Grundrisse sowie wertrelevante Bauzahlen
- Anlage 5: Objektfotos

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Grundrisse sowie wertrelevante Bauzahlen

Wohnhaus:

BGF KG:

$$8,00 \times 8,30 = 66,40\text{m}^2$$

BGF EG:

$$8,00 \times 8,30 = 66,40\text{m}^2$$

BGF DG:

$$8,00 \times 9,45 = 75,60\text{m}^2$$

Summe BGF Wohnhaus: 208,40m²

Garage:

BGF EG:

$$(6,00 + 7,50)/2 \times 8,00 - (7,50 \times 0,8)/2 = 51\text{m}^2$$

Fiktives Baujahr:

$$75,6/208,4 \text{ (DG)} \times 1985 + (2 \times 66,40)/208,4 \text{ (EG+KG)} \times 1920 = \text{ca. } 1943$$

Wohnfläche EG:

Wohnzimmer	15,52m ²
Küche	6,85m ²
Essen	10,6m ²
Wohnen	11,36m ²
Flur	1,85m ²
Summe EG intern	46,18m²

Zusätzlich Dachterrasse 51m² x 0,25 = 12,8m²

Wohnfläche DG:

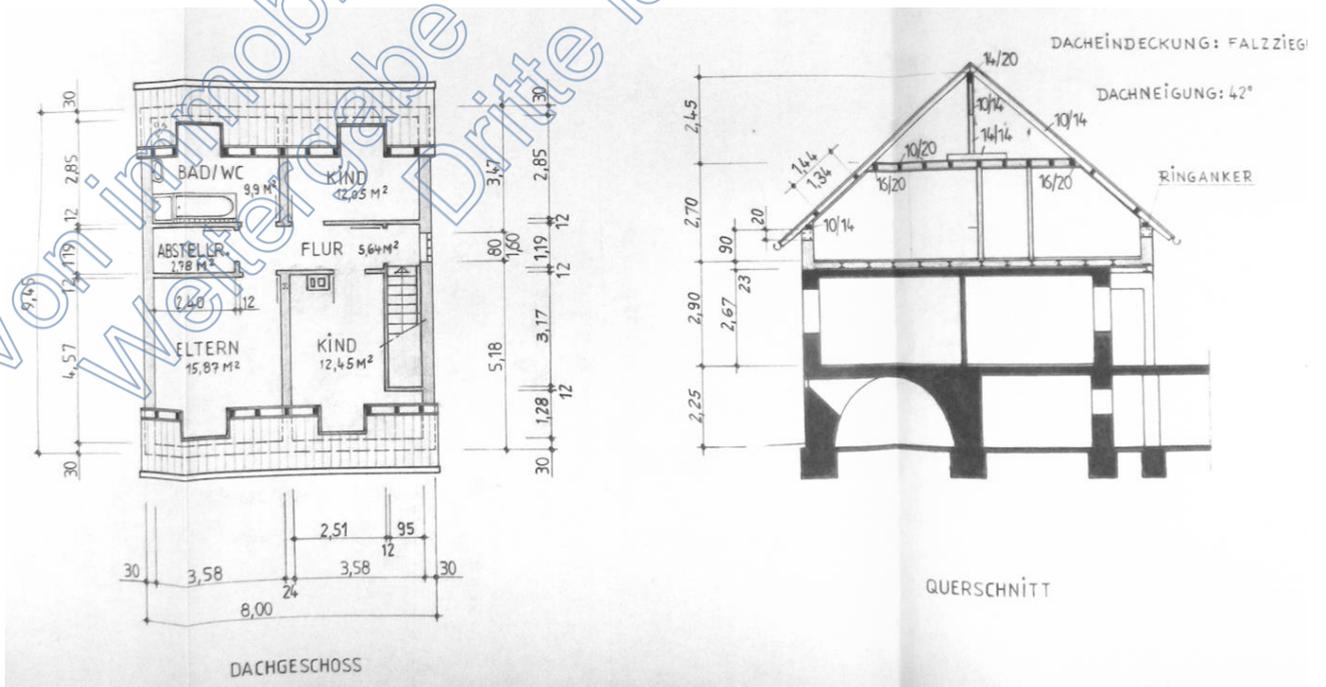
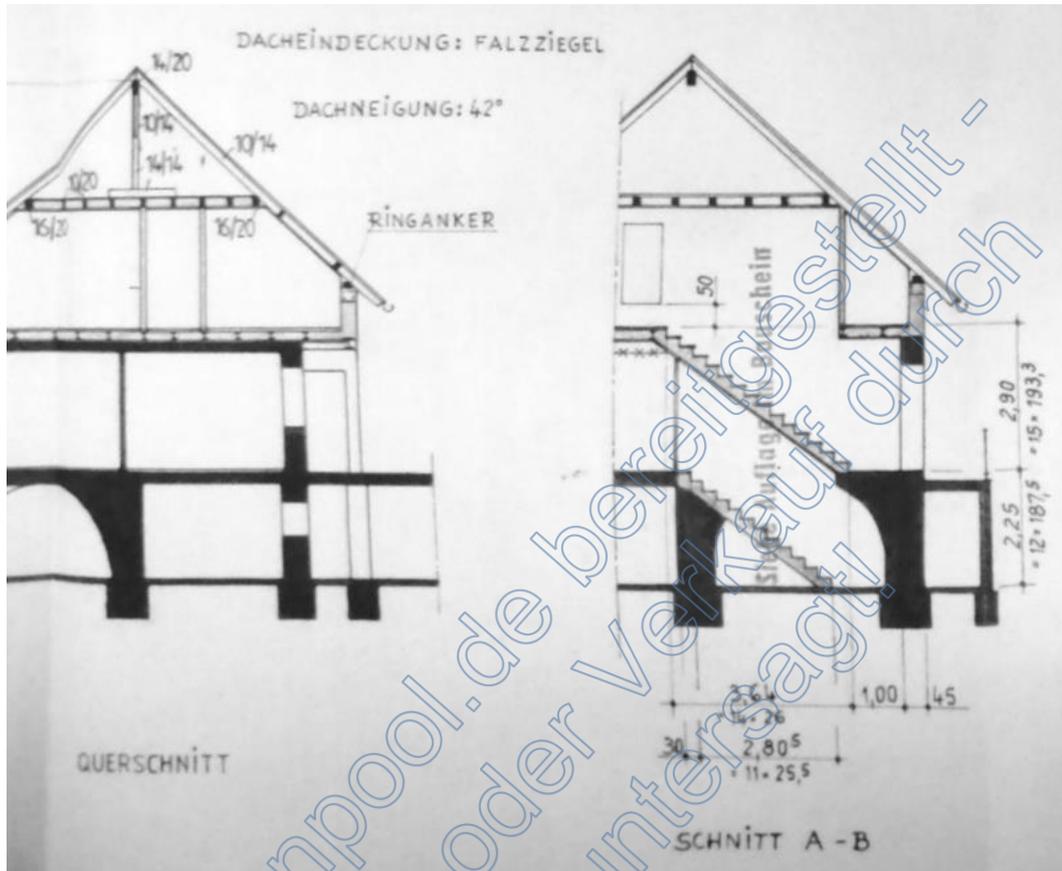
Eltern	$4,57 \times 3,58 - 3,58 \times 0,5 - 3\% =$	14,13m ²
Kind 1	$4,57 \times 3,58 - 1,04 \times 3,29 - 3,58 \times 0,5 - 3\% =$	10,81m ²
Abstellraum	$2,40 \times 1,19 - 3\% =$	2,77m ²
Flur	$1,19 \times 5,12 - 3\% =$	5,91m ²
Kind 2	$3,58 \times 2,85 - 3,58 \times 0,5 - 3\% =$	8,16m ²
Bad/WC	$3,58 \times 2,85 - 3,58 \times 0,5 - 3\% =$	8,16m ²
Summe DG		49,94m²

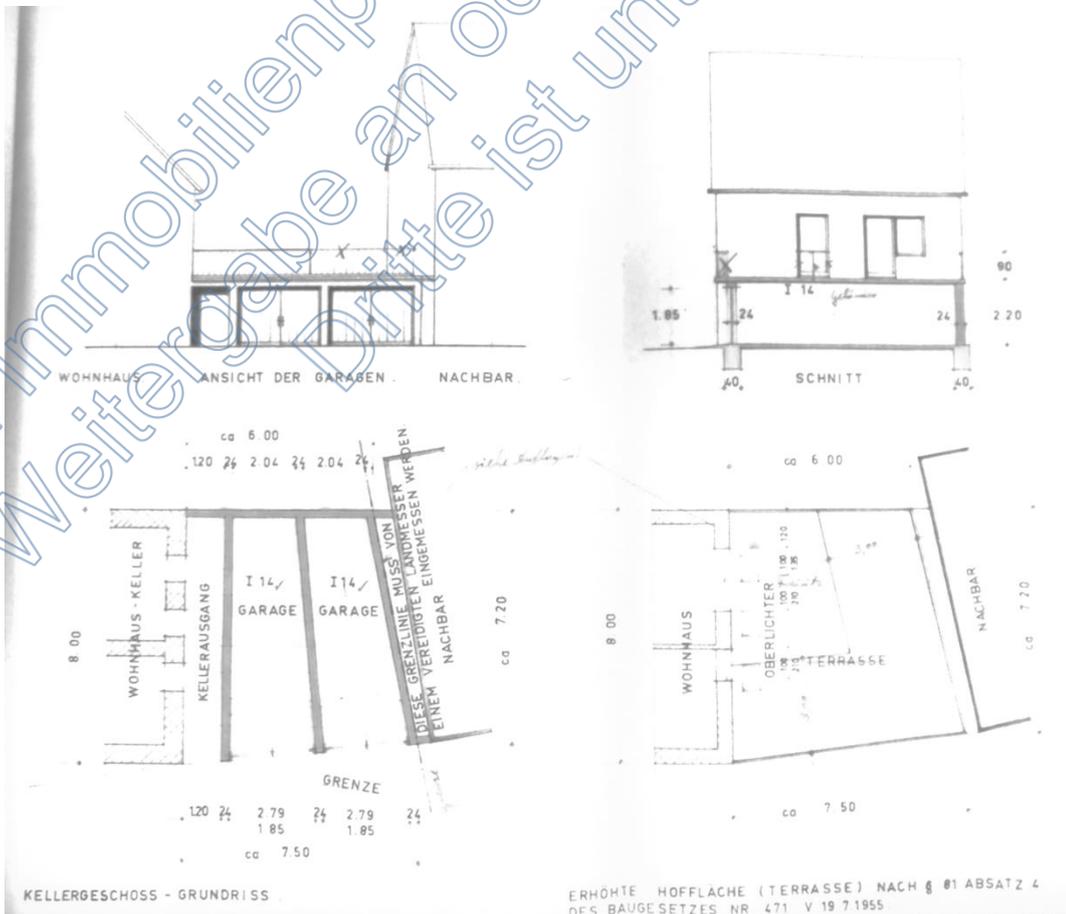
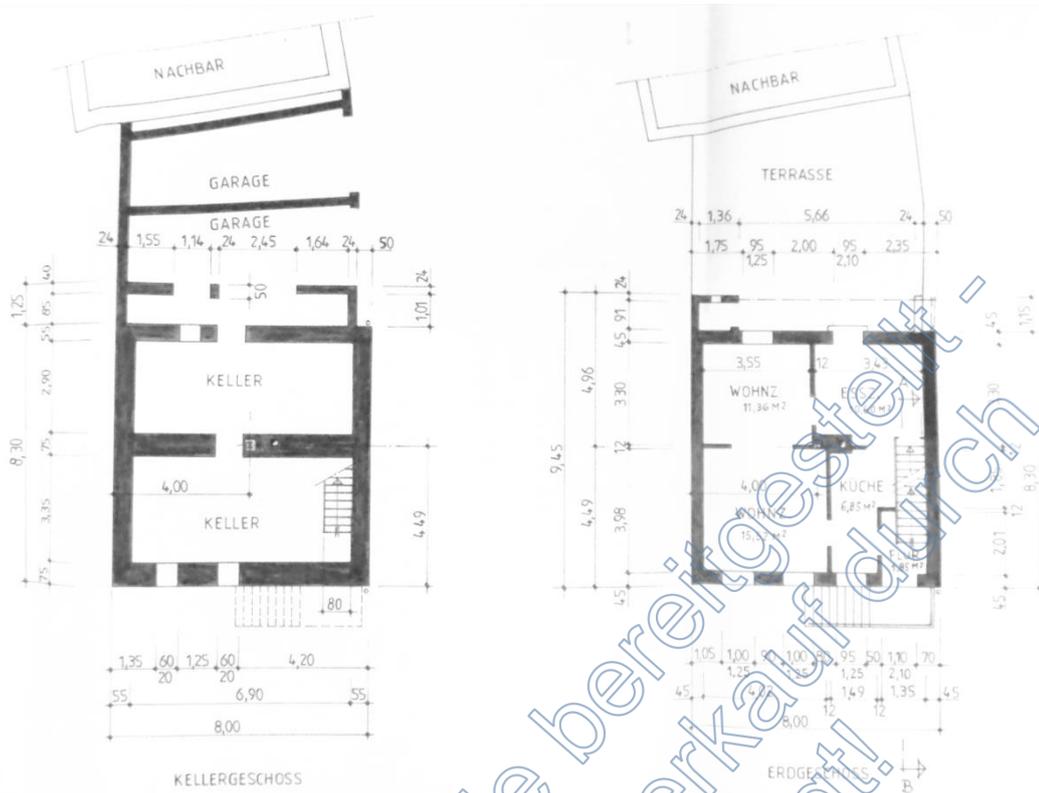
Summe Wohnfläche intern **96,12m²**

Summe Wohnfläche incl. ¼-Anteil Dachterrasse **108,82m²**

Nutzfläche KG:

Keller 1	$2,90 \times 6,90 - 3\% =$	19,41m ²
Keller 2	$3,35 \times 6,90 - 0,8 \times 3,35 - 3\% =$	19,82m ²
Summe Nutzfläche KG		39,23m²





Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 7



Ansicht Süd von Schillerstrasse



Ansicht Süd mit Seitenstrasse

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 7



Ansicht Ecklage



Ansicht Giebel Ost mit Doppelgarage

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 7



Ansicht Doppelgarage



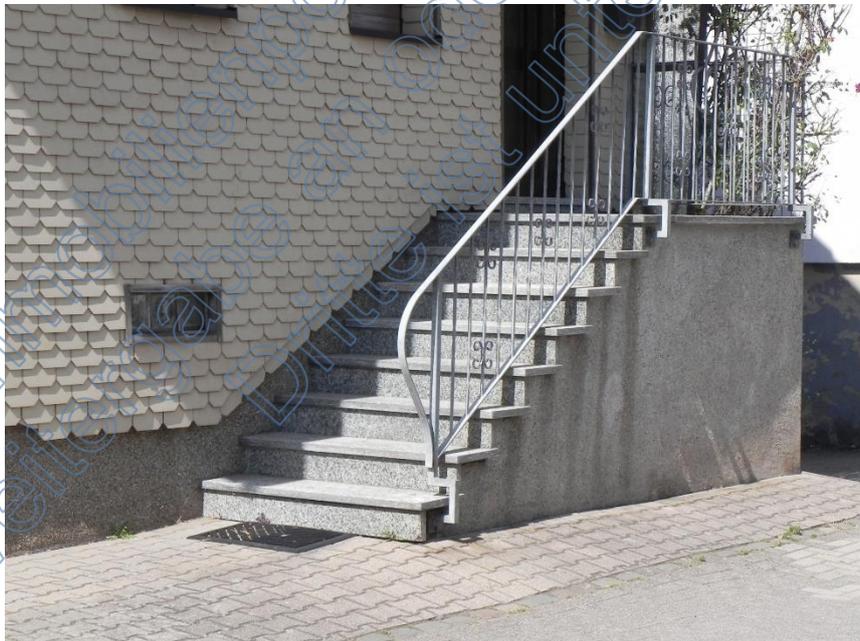
Doppelgarage grenzständig zu nördlichem Anlieger

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 7



Private Seitenstrasse als Zufahrt zur Doppelgarage links, bestehendes Wegerecht separat bewertet



Hauseingangstreppe Süd

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 7



Hauseingangstür



Rißbildungen Sockelbereich Süd

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 7



Glasbausteine Giebel Ost Dachgeschoss



Detail Dachliegefenster Süd

Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 7



Dachfläche Nord



Ansicht aus Seitenstrasse Blickrichtung Süd

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertmittlung aller Immobilienarten gem. DIN EN ISO/IEC 17024

International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

Sachverständiger für **Gebäudethermografie** und **Bauwerksabdichtung**



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

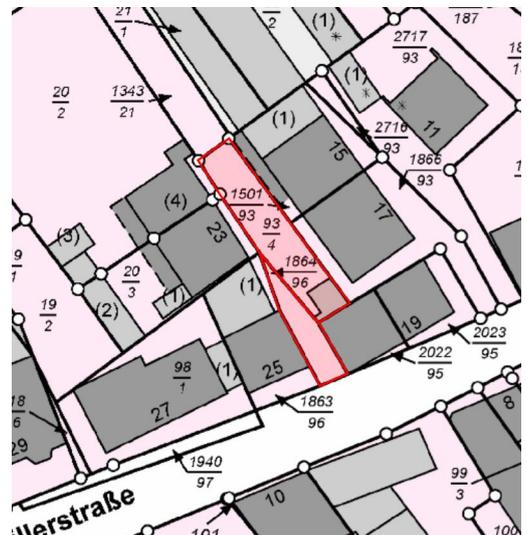
Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 7-K-24-21 WEGERECHT

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch bezüglich eines **Wegerechts an den Flurstücken 93/4 und 1864/96** in Flur 27 von Wiebelskirchen **zu Gunsten von Flurstück 1863/96** (Schillerstrasse 25)



Wegerecht als Sicherung der Zufahrt zur Doppelgarage des
Anwesens Schillerstrasse 25

Der **Verkehrswert des Wegerechts** wurde zum Stichtag
05.07.2022 ermittelt mit rd.

744,00,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts des Wegerechts	6
3.1	Grundstücksdaten	6
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung	7
3.4	Außenanlagen.....	8
3.5	Summe Bodenwert incl. Außenanlagen	9
4	Wert des Wegerechts	9
4.1	Verkehrswert	9
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
6	Verzeichnis der Anlagen	11

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsgegenstands:	Wegerecht zu Gunsten von 1863/96 an 93/4 und 1864/96
Objektadresse:	Schillerstrasse 25 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiebelskirchen, Blatt 9938, Abt. 2, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 27, Flurstück 1864/96 (56 m ²) Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 27, Flurstück 93/4 (128 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neunkirchen Knappschaftsstraße 16 66538 Neunkirchen
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.07.2022
Qualitätsstichtag:	05.07.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	05.07.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum Blatt 10755 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• digitaler aktueller Flurkartenauszug• Bauzeichnungen aus Bauarchiv der Stadt Neunkirchen• Berechnung der relevanten Bauzahlen auf Basis der vorliegenden Unterlagen• Bodenrichtwertauszug• Marktbericht Landkreis Neunkirchen 2022 und ZGGA Saarland 2020

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird ungeprüft unterstellt, daß das Wegerecht lediglich zur Sicherung der Zufahrt zur Doppelgarage des Anwesens Schillerstrasse 25 eingetragen wurde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

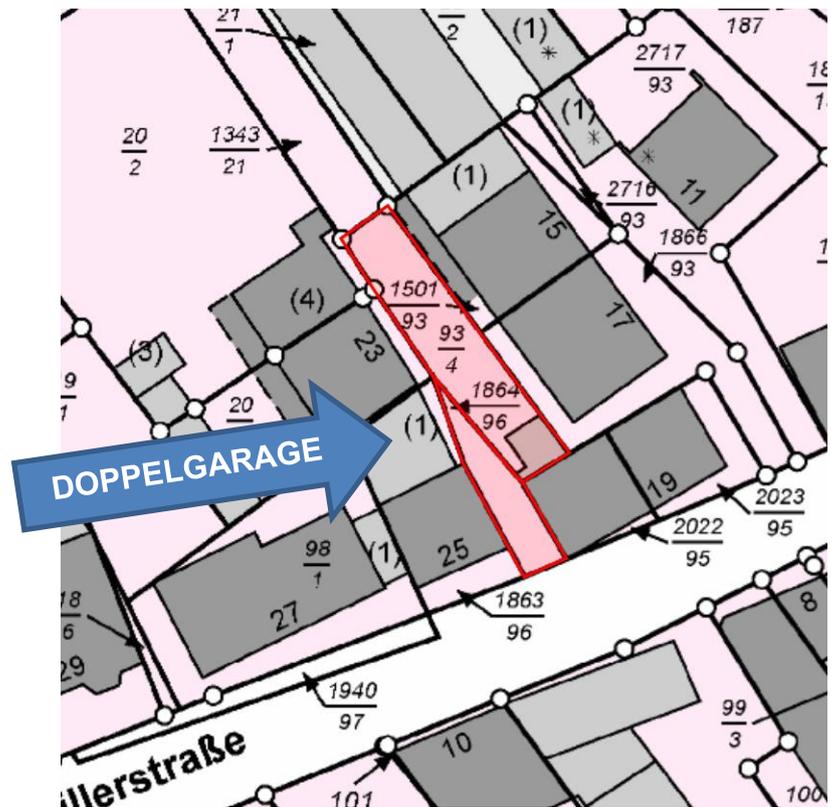
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Neunkirchen (ca. 48000 Einwohner); Stadtteil Wiebelskirchen
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ottweiler (ca. 5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 22 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neunkirchen Hbf (ca. 1,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	2 ebene Grundstücke, genutzt als Zufahrtsstrasse für mehrere Anlieger

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksformen, gesamte Fläche der beiden Flurstücke 184m ²
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit sehr geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Privatweg mit Wegerechten, Verbundsteinbelag, keine abgesetzten Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt Gefahr von Bergschäden regionaltypisch nicht ausgeschlossen Gefahr von Hochwasser durch Nähe zur Blies möglich
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor, es wird Lastenfreiheit unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt kein Grundbuchauszug Blatt 9938 vor. Nach Blatt 10755 (Bewertung Schillerstrasse 25) ist in Blatt 9938 ein Wegerecht zu Gunsten des Flurstücks 1863/96 an den
---------------------------------------	--

Flurstücken 93/4 und 1864/96 eingetragen.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte außerhalb des Wegerechts), besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) werden als nicht vorhanden angenommen. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV), jedoch benutzt als Erschließungsstrasse

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabefrei angenommen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts des Wegerechts

Vorbemerkung:

Abweichend von den Festsetzungen der Anlage 1 und 2 der ImmoWertV2021 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauern) werden in der Übergangszeit bis zur erstmaligen, modellkonformen Ableitung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses die bisherigen Werte der ImmoWertV weiter verwendet.

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Wegerecht zu Gunsten von Flurstück 1863/96 an 93/4 und 1864/96 zum Wertermittlungstichtag 05.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Wiebelskirchen	9938		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiebelskirchen	27	1864/96	56 m ²
		93/4	128 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert des Wegerechts mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens zu ermitteln**.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.07.2022
Entwicklungszustand	=	Erschließungsstrasse
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
gesamte Fläche der beiden Flurstücke	=	184m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	80,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.07.2022	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	81,60 €/m ²	
Fläche (m ²)		184,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	Verkehrsfläche	×	0,125	gem. GAA
Vollgeschosse	2	-	×	1,00	
Bauweise	offen	-	×	1,00	
Tiefe (m)	40	-	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	-	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	10,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	10,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	10,20 €/m²	
Fläche	×	184,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	1.876,80 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 insgesamt rd.

1.880,00 €.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: zeitliche Anpassung nach Baupreisindex des stat. Bundesamts

3.4 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Verbundsteinbelag 184m ² x 10€/m ²	1.840,00 €
Summe	1.840,00 €

3.5 Summe Bodenwert incl. Außenanlagen

Der Bodenwert incl. Außenanlagen beträgt 1880,00€ zuzüglich 1.840,00€ = **3.720,00€**

4 Wert des Wegerechts

Nach vorliegenden Katasterdaten befinden sich die beiden Flurstücke im Eigentum von insgesamt 4 Personen. Zusätzlich werden die Flächen vom Eigentümer des Flurstücks 1863/96 im Zuge dieses Wegerechts genutzt. Demnach beträgt der Wert des Wegerechts für den Inhaber = Eigentümer von Flurstück 1863/96 (Schillerstrasse 25) zum Stichtag 05.07.2022:

$$3.720,00\text{€} / 5 = \mathbf{744,00\text{€}}$$

4.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch bezüglich des Wegerechts an den Flurstücken 93/4 und 1864/96 in Flur 27 von Wiebelskirchen zu Gunsten von Flurstück 1863/96 (Schillerstrasse 25)

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 mit rd.

744,00,- €

in Worten: siebenhundertvierundvierzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 10.01.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

6 Verzeichnis der Anlagen

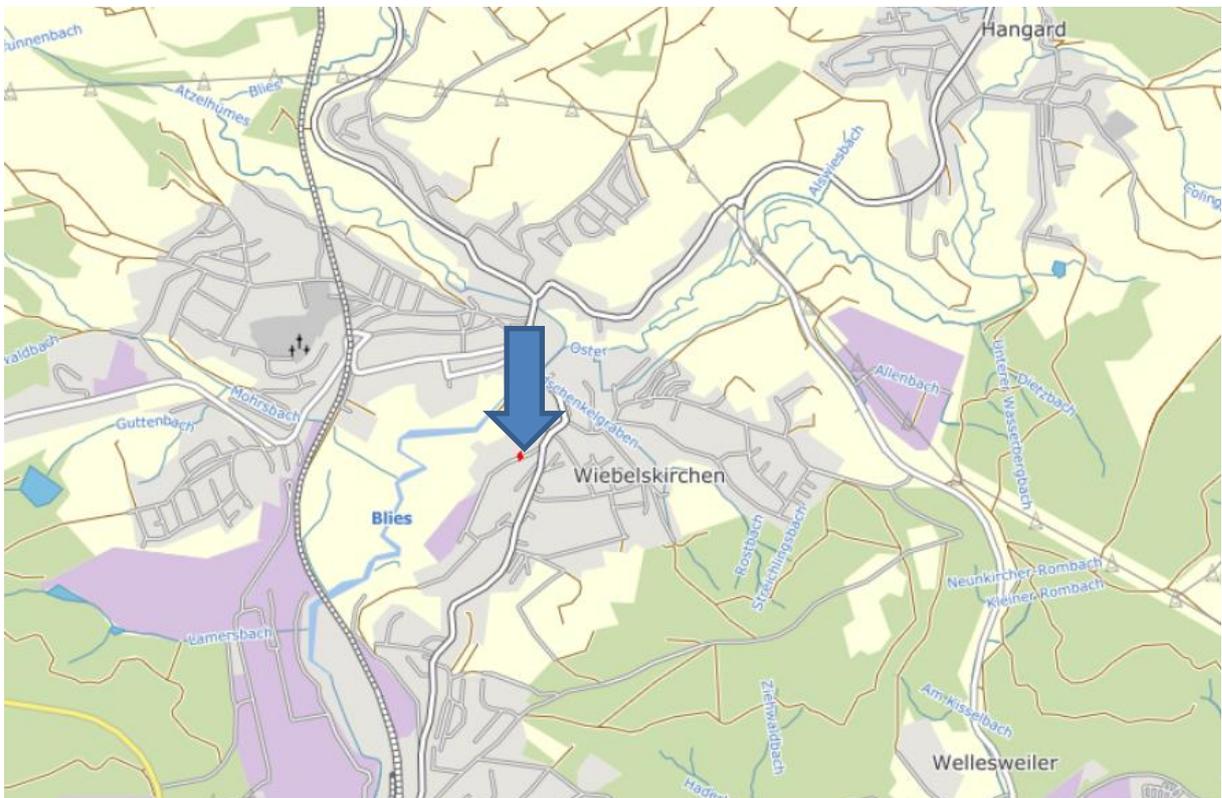
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der vom Wegerecht betroffenen Flurstücke

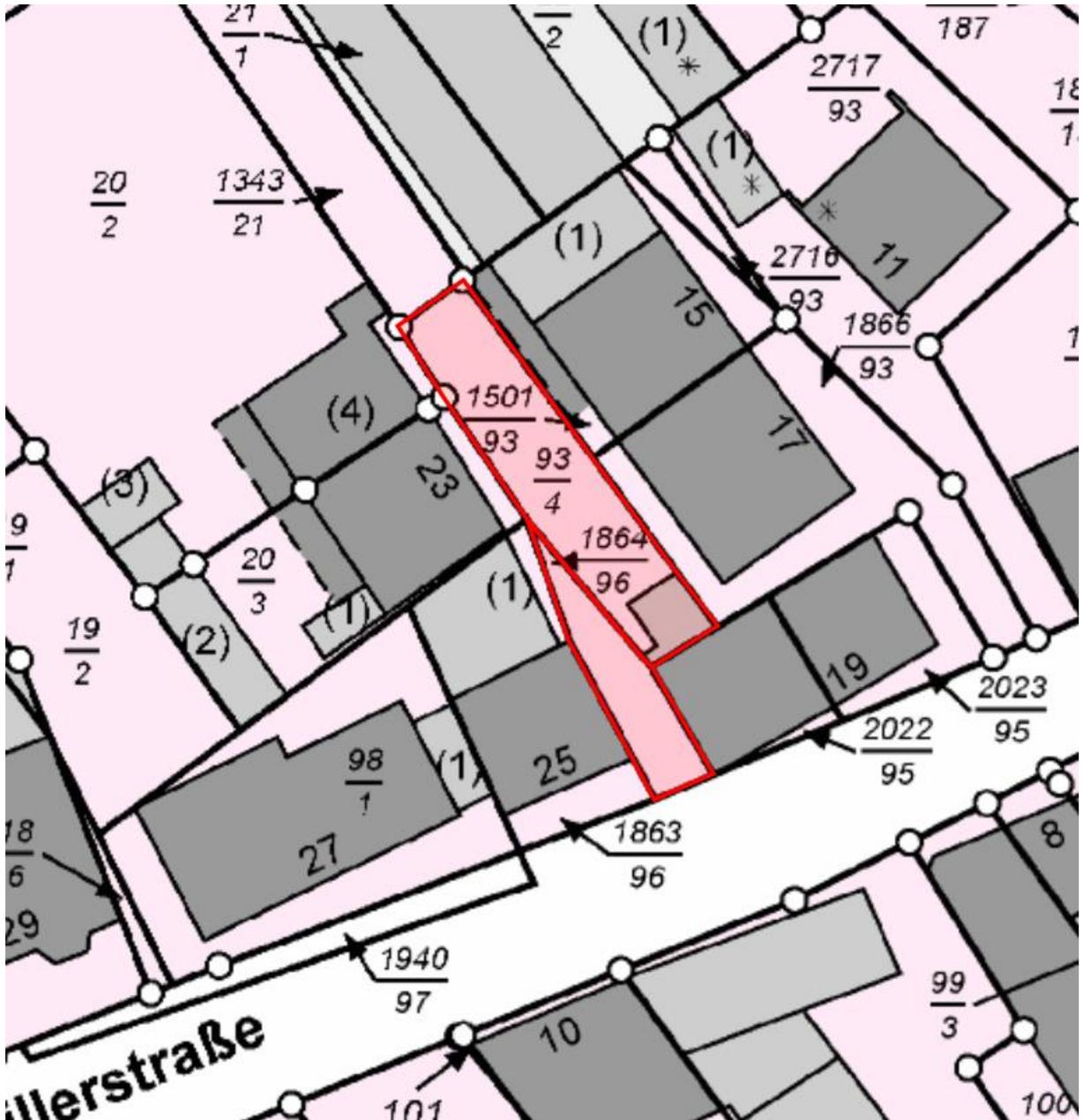
Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Objektfotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der vom Wegerecht betroffenen Flurstücke



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Information

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Neunkirchen
Gemarkung: Wiebelskirchen
Bodenrichtwertzonennummer: 4350032
Stichtag: 01.01.2022
Wert: 80 €
Art der Nutzung: M
Entwicklungszustand: B
Bauweise: o
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche:
Tiefe: t40
Breite:

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten können Sie sich gerne an den Gutachterausschuss wenden.
[Gutachterausschuss Landkreis Neunkirchen](#)

Anlage 4: Objektfotos



Ansicht von Süden in Seitenstrasse



Ansicht von Norden aus Seitenstrasse