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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)
Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel
☏ 0 68 51 – 8 06 06 32
🖷 0 68 51 – 8 06 06 33
0 173 – 7 20 79 56
@ grundwert@omib.de
www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 72622 AG MZG-WA (DP)
Kd-Nr. AG WND-2018

vom 20. Dezember 2022

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. s. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude (als Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück
Weierstadt 27 in D-66687 Wadern-Büschfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 1113
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 299/12 (106,00 m²)
Gesamtgröße: 106,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht –
Rechtspflegerin Frau Geiler
Gerichtsstraße 7
D-66687 Wadern

Gläubigerin (gem. AG MZG-WA):

Eigentümer (gem. Grundbuch) = Schuldner (gem. AG MZG-Wa):

Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2022

ca. **74.400,00 €**
(i. W.: vierundsiebzigtausendvierhundert € 00/100)
(ohne Abzug eines Sicherheitsabschlags)

ca. **70.700,00 €**
(i. W.: siebzigtausendsiebenhundert € 00/100)
(inkl. Abzug eines 5 %-igen Sicherheitsabschlags)

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

Ausfertigung: /6
Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus 45 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit 10 Seiten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für meine Unterlagen.

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt **Seite**

Vorbemerkungen 4

Allgemeine Angaben und Grundlagen 4

1 Allgemeine Angaben 5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 5
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten 5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers 6

2 Grund- und Bodenbeschreibung 8
2.1 Lage 8
2.1.1 Großräumige Lage 8
2.1.2 Kleinräumige Lage 8
2.2 Gestalt und Form 8
2.3 Erschließung, Baugrund etc. 9
2.4 Privatrechtliche Situation 9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation 10
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz 10
2.5.2 Bauplanungsrecht 10
2.5.3 Bauordnungsrecht 11
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation 11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen 11
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation 11

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 12
3.2 Einfamilienhaus 12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 12
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 12
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) 13
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 13
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand 13
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung 13
3.2.5.2 Wohneinheit 13
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes 14
3.3 Nebengebäude 14
3.4 Außenanlagen 14

4 Ermittlung des Verkehrswertes 15
4.1 Grundstücksdaten 15
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 15
4.3 Bodenwertermittlung 15
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 17
4.4 Sachwertermittlung 17
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 17
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 18
4.4.3 Sachwertberechnung 21
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 22
4.5 Ertragswertermittlung 25
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 25
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 26
4.5.3 Ertragswertberechnung 28
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 29
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 30
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 30
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 30
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 30
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 30
4.6.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 31
4.6.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag 31

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 33
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 33
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 33
5.3 Verwendete fachspezifische Software 34

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

6 Hinweise 35
7 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc. 35
8 Verzeichnis der Anlagen 35

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

Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kücheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation" beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und ausgebautem DG, mit rückseitigem Anbau bebautes Grundstück. Das Baujahr liegt ca. bei 1958. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem normalen bis befriedigenden Zustand. Es besteht unterstellt allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt. **Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.**
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2022, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus; ausgeführt als Reihenmittelhaus in „geschlossener“ Bauweise
Objektadresse:	Weierstadt 27 D-66687 Wadern-Büschfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wadern-Büschfeld, Blatt 1113
Katasterangaben:	Gemarkung Wadern-Büschfeld, Flur 07, Flurstück 299/12 (106 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Gerichtsstraße 7 D-66687 Wadern Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 Wadern vom 20. Oktober 2022, AZ 10 K 4/22 und Schreiben vom 21. Oktober 2022 (hier eingegangen am 25. Oktober 2022) und gemäß Beschluss vom 21. April 2022 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümer: *(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)*	
Gläubigerin: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	
Schuldner: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	
AZ des Gerichts:	10 K 4/22

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 Wadern vom 20. Oktober 2022, AZ 10 K 4/22 und Schreiben vom 21. Oktober 2022 (hier eingegangen am 25. Oktober 2022) und gemäß Beschluss vom 21. April 2022 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.11.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	14.11.2022 <u>Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:</u> Witterung: nass, kalt Temperatur: ca. 3 – 5°C Dauer des Ortstermins: ca. 35 min (14.00 Uhr bis 14.35 Uhr) (besondere) Vorkommnisse: keine; keine Innenbesichtigung Zum Ortstermin am 14. November 2022 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 25. Oktober 2022 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor.

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

Umfang der Besichtigung:	Es konnten nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes des gesamten Bewertungsobjektes wird unterstellt, dass der Zustand des nicht besichtigten Innenbereichs dem Zustand des Gesamtobjektes entspricht. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen und Ergänzungen ergeben, so ist das vorliegende Gutachten und ggfs. der ermittelte Verkehrswert zu ergänzen und zu ändern.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer: (gem. Grundbuchauszug)	D-66625 Nohfelden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21. Oktober 2022 • weitere Angaben aus der Gerichtsakte Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab aktuell • Bauzahlenberechnungen • allgemeine Mietrecherchen • Auskunft aus dem Flächennutzungsplan • Auskunft aus dem Bebauungsplan • Auskunft aus der Denkmalliste • Bodenrichtwertauskunft • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlasterkataster • allgemeine örtliche Auskünfte • allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und ausgebautem DG, mit rückseitigem Anbau bebautes Grundstück. Das Baujahr liegt ca. bei 1958. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem normalen bis befriedigenden Zustand. Es besteht unterstellt allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2022, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- **Allgemeiner Hinweis:**
  Der Ausbruch des sogenannten, neuartigen Coronavirus, welches die Covid-19-Erkrankung hervorrufen kann, und von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden in einer zunehmenden Anzahl von Staaten eingeführt, die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die Covid-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.
  Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Beschränkungen und Maßnahmen auf die Covid-19-Pandemie getroffen werden.
  Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte zum Verkauf durch Verkäufer ist untersagt!

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den die Covid-19-Pandemie auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Wadern (ca. 16.000 Einwohner); Stadtteil Büschfeld (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 7 km entfernt) Losheim (ca. 10 km entfernt) St. Wendel (ca. 33 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Hermeskeil (ca. 35 km entfernt) Saarlouis (ca. 25 km entfernt) Trier (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 268 (ca. 4 km entfernt) B 269 (ca. 11 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 12 km entfernt) BAB 8 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Losheim (ca. 7 km entfernt) Schmelz (ca. 7 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 60 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage (je nach Gewerk)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und geschlossene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	als allgemein gering einstufbar
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Gartenflächen nicht vorhanden

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 5 m; mittlere Tiefe: ca. 21 m; Grundstücksgröße: insgesamt 106 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 08. November 2022, AZ 2.2/A/29/BN, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Wadern-Büschfeld, Blatt 1113 folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk; sonstiges Nutzungsrecht, welches nicht weiter lesbar ist, die hier geführten Grundstücke konnten nicht ermittelt werden
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.
Herrschvermerke:	Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Angaben von Herrschvermerken von anderen Grundstücken vor. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach allgemeinen Auskünften und nach Befragung im Ortstermin (Nachbarn) nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte nicht gestattet!

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.
Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig, Untere Bauaufsichtsbehörde ([redacted]), AZ 6130-1212-2022, vom 27. Oktober 2022 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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

(vgl. Anlage 4-6);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und keine Garagenplätze.
Das Objekt ist augenscheinlich und nach Angaben der Nachbarschaft bewohnt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).
Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:
- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig (rechts und links) angebaut; mit Anbau rückseits
Baujahr:	ca. 1958 (gemäß Angaben der Nachbarin)
Modernisierung:	augenscheinlich wurde Maßnahmen durchgeführt, zumindest im äußeren Fassadenbereich; weitere Maßnahmen sollen nach Angaben vor Ort im Innern durchgeführt worden sein; weitere Angaben nicht möglich, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.1.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude kann noch als barrierefrei bezeichnet werden (Türschwelle ca. 2 cm); weitere Angaben nicht möglich wegen nicht stattgefundener Innenbesichtigung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	unterstellt mehrere Kellerräume
Erdgeschoss:	unterstellt Wohnräume, Küche, Treppenhaus und Flur, (Bad / WC?)

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

Obergeschoss:	unterstellt Wohnräume, Treppenhaus und Flur, (Bad / WC ?)
Dachgeschoss:	Wohnraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk, Hohlblockstein; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	unterstellt tragende Innenwände Mauerwerk; unterstellt nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	unterstellt Holzbalken, Trägerdecke aus Beton
Treppen:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall und Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (jeweils vorn und hinten 1 Dachgaube Dachform: Mansarddach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton); im Bereich der Mansarde mit Biberschwanz eingedeckt; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen unterstellt gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Heizung:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Lüftung:	Auf Grund der allgemeinen Ausführungen unterstellt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Warmwasserversorgung:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:	ca. 100 m² (geschätzt)
Bodenbeläge:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier

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

	keine weiteren Angaben möglich.
Wandbekleidungen:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Deckenbekleidungen:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
sanitäre Installation:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
besondere Einrichtungen:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich.
Grundrissgestaltung:	erscheint zweckmäßig (Grundriss bei der Nachbarin konnte eingesehen werden)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unterstellt mangelnde / unzureichende Wärmedämmung; ansonsten keine weiteren Angaben möglich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, rückwärtiger Anbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Auf Grund der nicht erfolgten / möglichen Innenbesichtigung sind hier keine weiteren Angaben möglich; im äußeren Bereich mehrere allgemeine Schäden etc. erkennbar;
wirtschaftliche Wertminderungen:	unterstellt mangelnde / unzureichende Wärmedämmung; Allgemeinzustand des Gebäudes
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterstellt normal bis befriedigend. Es besteht unterstellt allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Außentreppe, Grundstücks- und Hausanschlüsse

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66687 Wadern-Büschfeld, Weierstadt 27 zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Wadern-Büschfeld	1113	-----	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Wadern-Büschfeld	07	299/12	106 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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, Lagemerkmale, 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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

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

Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten
sonstige Einflüsse	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	106 m²
Grundstückstiefe (t)	=	21 m
Zuschnitt	=	trapezförmig, schmal
Ausrichtung Garten	=	Osten und Westen
sonstige Einflüsse	=	Gefälle nach Westen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**40,00 €/m²**	**Anmerkung 1**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.11.2022	×	1,01	**Anmerkung 2**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	Mittelhaus	×	0,99	**Anmerkung 3**
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,00 €/m²	**Anmerkung 4**
Fläche (m²)	keine Angabe	106	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	×	1,00	
Tiefe (m)	30	21	×	0,95	**Anmerkung 5**
Zuschnitt	lageüblich	trapezförmig, schmal	×	0,99	**Anmerkung 6**
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Osten und Westen	×	1,01	**Anmerkung 7**
sonstige Einflüsse	keine	Gefälle nach Westen	×	0,99	**Anmerkung 8**
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**37,61 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**37,61 €/m²**	**Anmerkung 9**
Fläche	×	106 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	3.986,66 € **3.990,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 insgesamt **3.990,00 €**.

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

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:
Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2022. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:
Der vorhandene Bodenrichtwert wurde bereits vor längerer Zeit neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig geringe Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nicht in freier Bauweise, sondern als Mittelhaus ausgeführt ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 4:
Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 5:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Mindertiefe in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen trapezförmigen und schmalen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:
Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung das Straßen abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.
Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:
Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).
Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung zwar eine nicht ganz optimale Ausrichtung nach Westen und Osten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Zuschlag in Ansatz von 1 % gebracht.

Anmerkung 8:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt Gefälle nach Westen aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:
Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig als Bodenrichtwert angegebene Wert von 40,00 € / m² entsprechend anzupassen.

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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen

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

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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Von Immobilienscout24 bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
unterstellte Folgenutzung	**Einfamilienhaus**
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	200,00 m²
Baupreisindex (BPI) 14.11.2022 (2010 = 100)	167,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	662,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.110,17 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	222.034,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	232.034,00 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	68,66 %
• Faktor	0,3134
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	72.719,46 €
• besondere Bauteile	5.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	77.719,46 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		**77.719,46 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**5.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**82.719,46 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**3.990,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**86.709,46 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,08**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**93.646,22 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**73.646,22 €**
	rd.	**73.600,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,4	0,1	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	45,5 %	41,5 %	1,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

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

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	11,5	66,13
2	640,00	45,5	291,20
3	735,00	41,5	305,03
4	885,00	1,5	13,28
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 675,64 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		675,64 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,98
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	662,13 €/m² BGF
	rd.	662,00 €/m² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI III. Quartal 2022	=	167,7 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.110,17 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex

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

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
rückwärtiger Anbau		
Dachaufbauten (vorn und hinten)		
Summe	**10.000,00 €**	**5.000,00 €**

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Grundstücksgrenze mit Pflanzkübel geformt	
rückwärtige Treppenanlage	
Summe	**5.000,00 €**

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

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

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

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

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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors		
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,08

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.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	**-2.500,00 €**
• pauschale Schätzung	
Bauschäden	**-2.000,00 €**
• pauschale Schätzung	
Unterhaltungsbesonderheiten	**-2.500,00 €**
• pauschale Schätzung	
Unterstellte Modernisierungen	**-13.000,00 €**
• pauschaler Ansatz	
Summe	**-20.000,00 €**

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverarbeitung oder Verkauf durch Dritte untersagt!

Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG-DG gesamt	100,00		5,25	525,00	6.300,00
	2	Kfz-StPl EG vorn		2,00	15,00	30,00	360,00
Summe			100,00	2,00		555,00	6.660,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**6.660,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.223,30 €**
jährlicher Reinertrag	=	**5.436,70 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **3.990,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**79,80 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.356,90 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **21** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,011**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**91.126,23 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**3.990,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**95.116,23 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**95.116,23 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.000,00 €**
Ertragswert	=	**75.116,23 €**
	rd.	**75.100,00 €**

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

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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 [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnung EG-DG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	11,70	----	737,10
Mietausfallwagnis	2,00	----	126,00
Summe			1.161,10 (ca. 18 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz-StPl EG vorn:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	8,00	16,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			62,20 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g.

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

bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,00 %

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.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **73.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **75.100,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser

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

Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [73.600,00 € x 0,900 + 75.100,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. **74.400,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66687 Wadern-Büschfeld, Weierstadt 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadern-Büschfeld	1113	-----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadern-Büschfeld	07	299/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 mit rd.

74.400,00 €
(in Worten: vierundsiebzigtausendvierhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

4.6.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66687 Wadern-Büschfeld, Weierstadt 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadern-Büschfeld	1113	-----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadern-Büschfeld	07	299/12

wird auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **5 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 3.700,00 €** versehen und zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 mit rd.

70.700,00 €
(in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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

Persönliche Erstellung:
Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Unterzeichner am 14. November 2022 besichtigt und das vorliegende Verkehrswert-Gutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Unterzeichner 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.

Hinweis:
Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 20. Dezember 2022

OLAF MEYER
OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger – Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 8 06 06 32 • Fax: 0 68 51 / 8 06 06 33
www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

(Aufsteller)

Technische Akademie Südwest e.V. an der Fachhochschule/Universität Kaiserslautern
TAS®
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Olaf Meyer
Von der Fachhochschule zertifizierter Sachverständiger
- Grundstücksbewertung -
ZW2001-06-19

SPRENGNETTER
IMMOBARRIEREFREI-EXPERTE®

Registriernummer
0002272
HypZert

GEB
GEBÄUDEENERGIEBERATER SAARLAND e. V.
www.geb-saar.de

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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.
Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.
Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / gültigen Fassung –

- **BauGB:**
  Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
  Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
  Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungs-beschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
  Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
  Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **ErbbauRG:**
  Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
  Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV:**
  Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**
  Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
  Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
  Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
  Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberech-nung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**
  DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**
  Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020

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

- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

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

6 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind.
Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

7 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

Straßenkarten:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®" (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

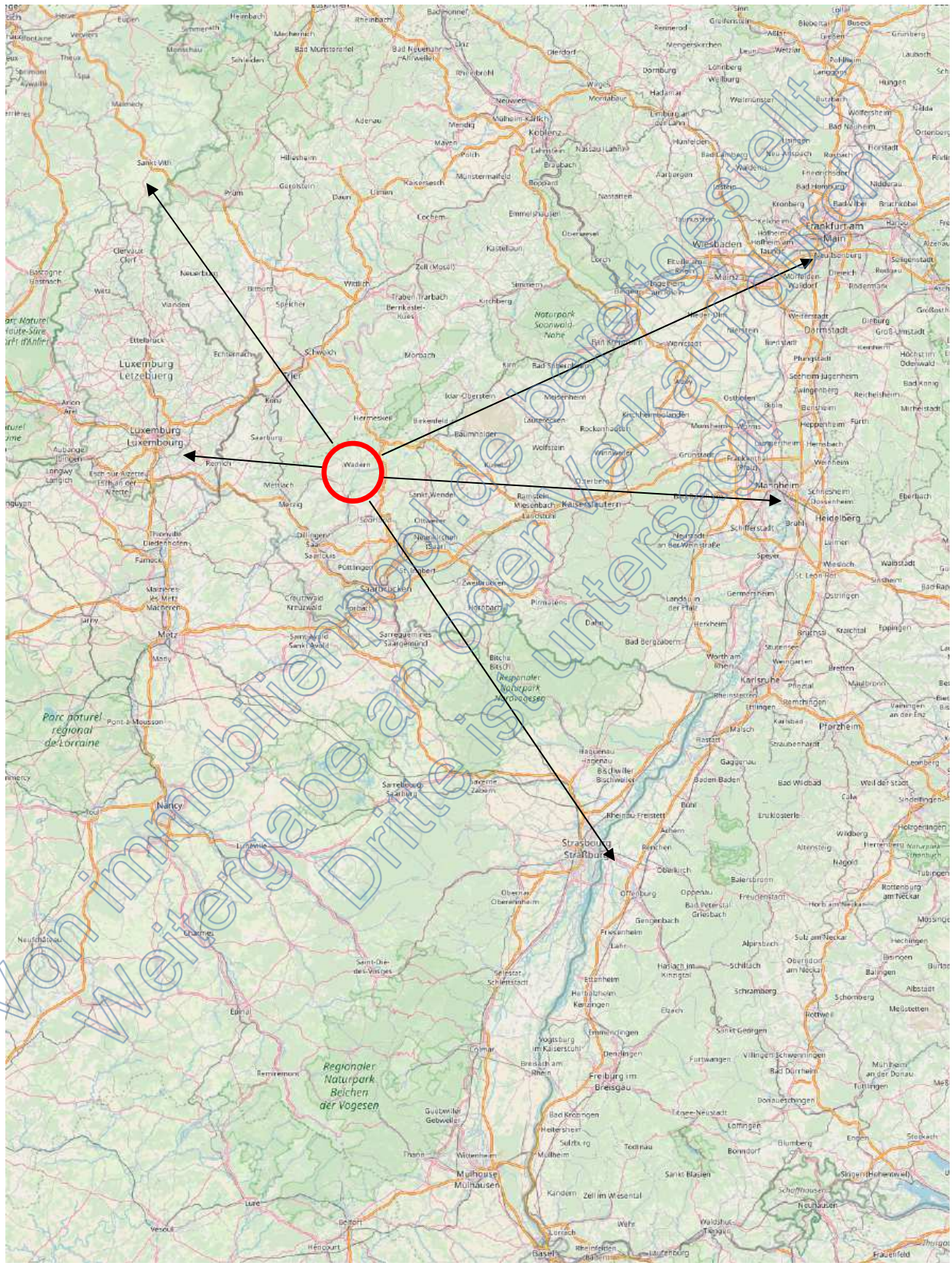
Mieten und allgemeine Grundlagen:
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 4:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 5:	Fotodokumentation
Anlage 6:	Bauzahlenberechnung

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

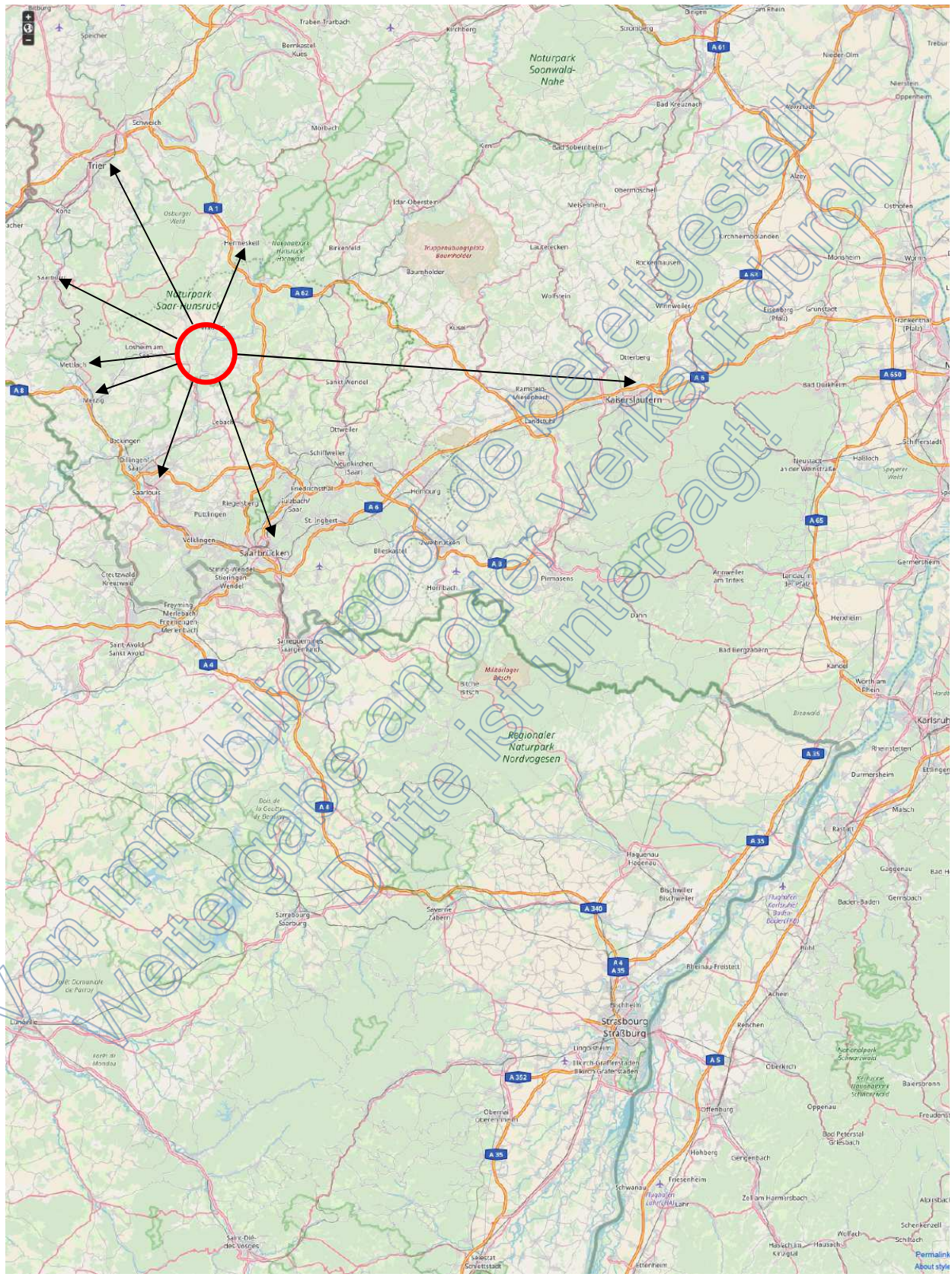
Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder



Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)

Von Immobilienpool.de erstellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

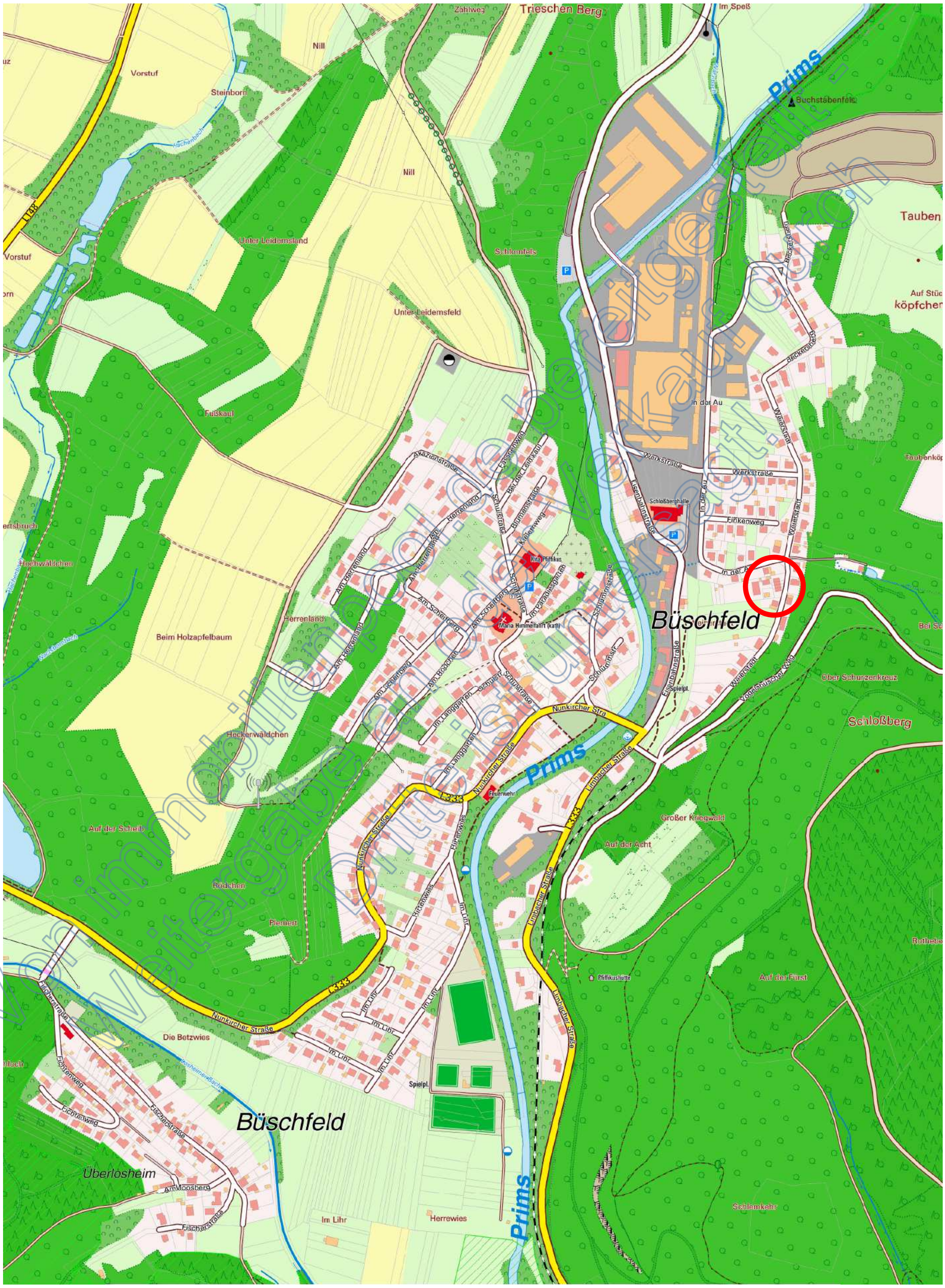
Anlage 2: Grundkarte Büschfeld und Umgebung



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

Grundkarte Büschfeld und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 3: Stadtplan Büschfeld



Stadtplan Büschfeld (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)

Anlage 5: Fotodokumentation

Foto 1 – Straßenansicht

Foto 2 – Rückansicht

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

Anlage 5: Fotodokumentation

Foto 3 – Außenanlage

Foto 4 – wie vor

Foto 5 – Außenschäden etc.

Foto 6 – wie vor

Foto 7 – wie vor

Foto 8 – wie vor

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

Anlage 5: Fotodokumentation

Foto 9 – wie vor

Foto 10 – wie vor

Foto 11 – wie vor

Foto 12 – wie vor

Foto 13 – wie vor

Foto 14 – wie vor

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

Anlage 5: Fotodokumentation

Foto 15 – wie vor

Foto 16 – wie vor

Foto 17 – wie vor

Foto 18 – wie vor

Foto 19 – wie vor

Foto 20 – wie vor

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

Anlage 6: Bauzahlenberechnungen

☐ *Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.*

☒ *Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch ein örtlich durchgeführtes Aufmaß, aber nur mit den Außenabmessungen, und anhand der Flurkarte.*

☐ *Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.*

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFlVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFlVO:

***§ 2**: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:*

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
1. *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie*
2. *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.*

*(3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:*
1. *Zubehörräume, insbesondere:*
   Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
3. *Geschäftsräume.*

***§ 3:** Ermittlung der Grundfläche:*

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
4. *freiliegenden Installationen,*
5. *Einbaumöbeln und*
6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
3. *Türnischen und*
4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

(3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bau-ordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,*
2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*
   Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

***§ 4:** Anrechnung der Grundflächen:*

Die Grundflächen
1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.*

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

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

u. a. Wohnflächenangaben beruhen auf Messungen und Annahmen vor Ort. Von Nachbarseite her liegt die Information vor, dass das DG ausgebaut ist.

Erdgeschoss	ca. 51,50 m² * ca. 75 %	=	ca. 39,00 m³	
Obergeschoss	ca. 51,50 m² * ca. 75 %	=	ca. 39,00 m³	
Dachgeschoss	ca. 45,00 m² * ca. 50 %	=	ca. 22,00 m²	
∑ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche $_{gesamt}$		=	ca. 100,00 m²	**ca. 100,00 m²**
∑ 1.1 NGF Wohnfläche $_{gesamt}$		**=**		**ca. 100,00 m²**

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Kellergeschoss	ca. 10,30 * ca. 5,00	=	ca. 51,50 m²	
Erdgeschoss	ca. 10,30 * ca. 5,00	=	ca. 51,50 m²	
Obergeschoss	ca. 10,30 * ca. 5,00	=	ca. 51,50 m²	
Dachgeschoss	ca. 9,00 * ca. 5,00	=	ca. 45,00 m²	
∑ Brutto-Grundfläche BGF $_{gesamt}$		=	ca. 199,50 m²	**ca. 199,50 m²**
∑ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF $_{gesamt}$		**=**		**ca. 200,00 m²**

3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Kellergeschoss	ca. 51,50 m² * ca. 2,25	=	ca. 115,88 m³	
Erdgeschoss	ca. 51,50 m² * ca. 2,75	=	ca. 141,63 m³	
Obergeschoss	ca. 51,50 m² * ca. 2,75	=	ca. 141,63 m³	
Dachgeschoss	ca. 45,00 m² * ca. 2,00 / 2	=	ca. 45,00 m³	
∑ Brutto-Rauminhalt BRI $_{gesamt}$		=	ca. 444,14 m³	**ca. 444,14 m³**
∑ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI $_{gesamt}$		**=**		**ca. 445,00 m³**

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

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)
Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel
☏ 0 68 51 – 8 06 06 32
🖷 0 68 51 – 8 06 06 33
0 173 – 7 20 79 56
@ grundwert@omib.de
www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 75123 AG MZG-WA (DP)
Kd-Nr. AG WND-2018

vom 18. Januar 2023

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. s. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das als Gartenfläche mit Schuppen genutzte Grundstück
In der Au ~ in D-66687 Wadern-Büschfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 1113
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 299/8 (208,00 m²)
Gesamtgröße: 208,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht –
Rechtspflegerin Frau Geiler
Gerichtsstraße 7
D-66687 Wadern

Gläubigerin (gem. AG MZG-WA):

Finanzamt Saarbrücken I
Mecklenburgring 25
D-66121 Saarbrücken

Eigentümer (gem. Grundbuch) = Schuldner (gem. AG MZG-Wa):

D-66625 Nohfelden

Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023

ca. **700,00 €**

(i. W.: siebenhundert € 00/100)

Ausfertigung: /6
Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus 23 Seiten, inkl. 5 Anlagen mit 5 Seiten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt **Seite**

Vorbemerkungen ... **3**

Allgemeine Angaben und Grundlagen ... **3**

1 Allgemeine Angaben ... **4**
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt ... 4
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten ... 4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung ... 4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers ... 5

2 Grund- und Bodenbeschreibung ... **6**
2.1 Lage ... 6
2.1.1 Großräumige Lage ... 6
2.1.2 Kleinräumige Lage ... 6
2.2 Gestalt und Form ... 6
2.3 Erschließung, Baugrund etc. ... 7
2.4 Privatrechtliche Situation ... 7
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation ... 7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz ... 7
2.5.2 Bauplanungsrecht ... 8
2.5.3 Bauordnungsrecht ... 8
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation ... 9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen ... 9
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation ... 9

3 Ermittlung des Verkehrswertes ... **10**
3.1 Grundstücksdaten ... 10
3.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 10
3.3 Bodenwertermittlung ... 10
3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 11
3.4 Vergleichswertermittlung ... 12
3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 12
3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 12
3.4.3 Vergleichswertermittlung ... 13
3.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung ... 13
3.5 Verkehrswert ... 13

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... **16**
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 16
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 16
4.3 Verwendete fachspezifische Software ... 17

5 Hinweise ... **18**

6 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc. ... **18**

7 Verzeichnis der Anlagen ... **18**

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

Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kücheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Gartenfläche mit Schuppen genutztes Grundstück.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Die Gesamtanlage scheint zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Auf Grund der Lage des Bewertungsobjektes als gefangenes Grundstück war ein direkter Zugang nicht möglich.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	als Gartenfläche mit Schuppen genutztes Grundstück
Objektadresse:	In der Au ~ D-66687 Wadern-Büschfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wadern-Büschfeld, Blatt 1113
Katasterangaben:	Gemarkung Wadern-Büschfeld, Flur 07, Flurstück 299/8 (208 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Gerichtsstraße 7 D-66687 Wadern Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 Wadern vom 20. Oktober 2022, AZ 10 K 4/22 und Schreiben vom 21. Oktober 2022 (hier eingegangen am 25. Oktober 2022) und gemäß Beschluss vom 21. April 2022 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 vom 05. Januar 2023, AZ 10 K 4/22 (hier eingegangen am 06. Januar 2023) ist auch das o. a. Grundstück zu bewerten.
Eigentümer: *(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)*	Herr XXX
Gläubigerin: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	Finanzamt Saarbrücken I Mecklenburgring 25 66121 Saarbrücken
Schuldner: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	Herr
AZ des Gerichts:	10 K 4/22

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 Wadern vom 20. Oktober 2022, AZ 10 K 4/22 und Schreiben vom 21. Oktober 2022 (hier eingegangen am 25. Oktober 2022) und gemäß Beschluss vom 21. April 2022 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Merzig, Zweigestelle Wadern in 66687 vom 05. Januar 2023, AZ 10 K 4/22 (hier eingegangen am 06. Januar 2023) ist auch das o. a. Grundstück zu bewerten.
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.01.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	17.01.2023 Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins: Witterung: nass, kalt Temperatur: ca. 3 – 5°C

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

	Dauer des Ortstermins: ca. 15 min (14.40 Uhr bis 14.55 Uhr) (besondere) Vorkommnisse: keine; nur Besichtigung vom Nachbargrundstück aus möglich. Nach Rücksprache mit der Rechtspflegerin, Frau Geiler, am 09. Januar 2023 geht eine Ortsbesichtigung ohne das Hinzuziehen von weiteren Beteiligten in Ordnung.
Umfang der Besichtigung:	Das Besichtigungsobjekt konnte komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer: (gem. Grundbuchauszug)	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21. Oktober 2022 • weitere Angaben aus der Gerichtsakte Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab aktuell • Auskunft aus dem Flächennutzungsplan • Auskunft aus dem Bebauungsplan • Auskunft aus der Denkmalliste • Bodenrichtwertauskunft • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlasterkataster • allgemeine örtliche Auskünfte • allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Gartenfläche mit Schuppen genutztes Grundstück.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Die Gesamtanlage scheint zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Auf Grund der Lage des Bewertungsobjektes als gefangenes Grundstück war ein direkter Zugang nicht möglich.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- **Allgemeiner Hinweis:**
  Der Ausbruch des sogenannten, neuartigen Coronavirus, welches die Covid-19-Erkrankung hervorrufen kann, und von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden in einer zunehmenden Anzahl von Staaten eingeführt, die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die Covid-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.
  Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Beschränkungen und Maßnahmen auf die Covid-19-Pandemie getroffen werden.
  Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
  Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den die Covid-19-Pandemie auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Wadern (ca. 16.000 Einwohner); Stadtteil Büschfeld (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 7 km entfernt) Losheim (ca. 10 km entfernt) St. Wendel (ca. 33 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Hermeskeil (ca. 35 km entfernt) Saarlouis (ca. 25 km entfernt) Trier (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 268 (ca. 4 km entfernt) B 269 (ca. 11 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 12 km entfernt) BAB 8 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Losheim (ca. 7 km entfernt) Schmelz (ca. 7 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 60 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	unmittelbare Nähe zum Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage (je nach Gewerk)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und geschlossene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	als allgemein gering einstufbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	mittlere Breite: ca. 6 m; mittlere Tiefe: ca. 34 m; Grundstücksgröße: insgesamt 208 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe und der Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße liegt in ca. 15 m Entfernung nach Norden; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	o. a. vorhandene Straße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Bebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Wadern-Büschfeld, Blatt 1113 folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk; sonstiges Nutzungsrecht, welches nicht weiter lesbar ist, die hier geführten Grundstücke konnten nicht ermittelt werden.
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.
Herrschvermerke:	Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Angaben von Herrschvermerken von anderen Grundstücken vor. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach allgemeinen Auskünften und nach Befragung im Ortstermin (Nachbarn) nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß 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:	Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt.

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

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht. Da das Grundstück unbebaut ist, werden diesbezüglich auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen (LF) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB, bzw. nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe auch zum Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flächen ohne bauliche Entwicklung
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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

(vgl. Anlage 4-6);
Das Grundstück wird als Gartenlandflächen mit Schuppen genutzt.

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

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Gartenflächen mit Schuppen genutzte Grundstück in 66687 Wadern-Büschfeld, In der Au ~ zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Wadern-Büschfeld	1113	-----	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wadern-Büschfeld	07	299/8	208 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone (einfache Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m
Zuschnitt	=	lageüblich
sonstige Einflüsse	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet) / Außenbereich nach § 35 BauGB
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	208 m²
Zuschnitt	=	schmal
sonstige Einflüsse	=	gefangenes Grundstück

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**40,00 €/m²**	**Anmerkung 1**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.01.2023	×	1,01	**Anmerkung 2**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	-----	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet) / Außenbereich nach § 35 BauGB	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,40 €/m²	**Anmerkung 3**
Fläche (m²)	keine Angabe	208	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	landwirtschaftliche Flächen	×	0,05	**Anmerkung 4**
Vollgeschosse	2	-----	×	1,00	
Bauweise	offen	-----	×	1,00	
Tiefe (m)	30	-----	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	×	0,98	**Anmerkung 5**
sonstige Einflüsse	keine	gefangenes Grundstück	×	0,98	**Anmerkung 6**
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**1,94 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**1,94 €/m²**	**Anmerkung 7**
Fläche	×	208 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	403,52 € **404,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 insgesamt **404,00 €.**

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:
Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2022. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:
Der vorhandene Bodenrichtwert wurde bereits vor längerer Zeit neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig geringe Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:
Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:
landwirtschaftliche Flächen mit einem Ansatz von ca. 5-8 %; Bodenrichtwert für Flächen im Außenbereich und für Flächen in "Insellagen" im Ort nach Bodenrichtwertkarte 0,80 €/m²; Bodenrichtwert mit einem Ansatz von 8 % = ca. 3,20 €/m²; Ansatz nach o. a. Angaben: ca. 0,80 €/m² → daraus folgt ein Mittelwert von ca. 2,00 €/m², entspricht insgesamt ca. 5 %

Anmerkung 5:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen schmalen Zuschnitt aufweist, wird nach

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

Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ein gefangenes Grundstück darstellt, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:
Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig als Bodenrichtwert angegebene Wert von 40,00 € / m² entsprechend anzupassen.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.
Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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.

3.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**404,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**300,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**704,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**704,00 €**
	rd.	**700,00 €**

3.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zaun, Bewuchs, Schuppen	
Summe	**300,00 €**

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

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

Der **Verkehrswert** für das als Gartenflächen mit Schuppen genutzte Grundstück in 66687 Wadern-Büschfeld, In der Au ~

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadern-Büschfeld	1113	-----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadern-Büschfeld	7	299/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 mit rd.

700,00 €

(in Worten: siebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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

Persönliche Erstellung:
Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Unterzeichner am 17. Januar 2023 besichtigt und das vorliegende Verkehrswert-Gutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Unterzeichner 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.

Hinweis:
Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 18. Januar 2023

OLAF MEYER
OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger – Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 8 06 06 32 • Fax: 0 68 51 / 8 06 06 33
www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

(Aufsteller)

Technische Akademie Südwest e.V. an der Fachhochschule/Universität Kaiserslautern
TAS®
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Olaf Meyer
Von der Fachhochschule zertifizierter Sachverständiger
- Grundstücksbewertung -
ZW2001-06-19

Registriernummer 0002272
HypZert

SPRENGNETTER
IMMOBARRIEREFREI-EXPERTE®

GEB
GEBÄUDEENERGIEBERATER SAARLAND e. V.
www.geb-saar.de

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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.
Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.
Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / gültigen Fassung –

- **BauGB:**
  Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
  Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
  Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungs-beschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
  Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
  Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **ErbbauRG:**
  Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
  Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV:**
  Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**
  Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**
  Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
  Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
  Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
  Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberech-nung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**
  DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**
  Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020

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

- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

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

5 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind.
Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

Straßenkarten:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020

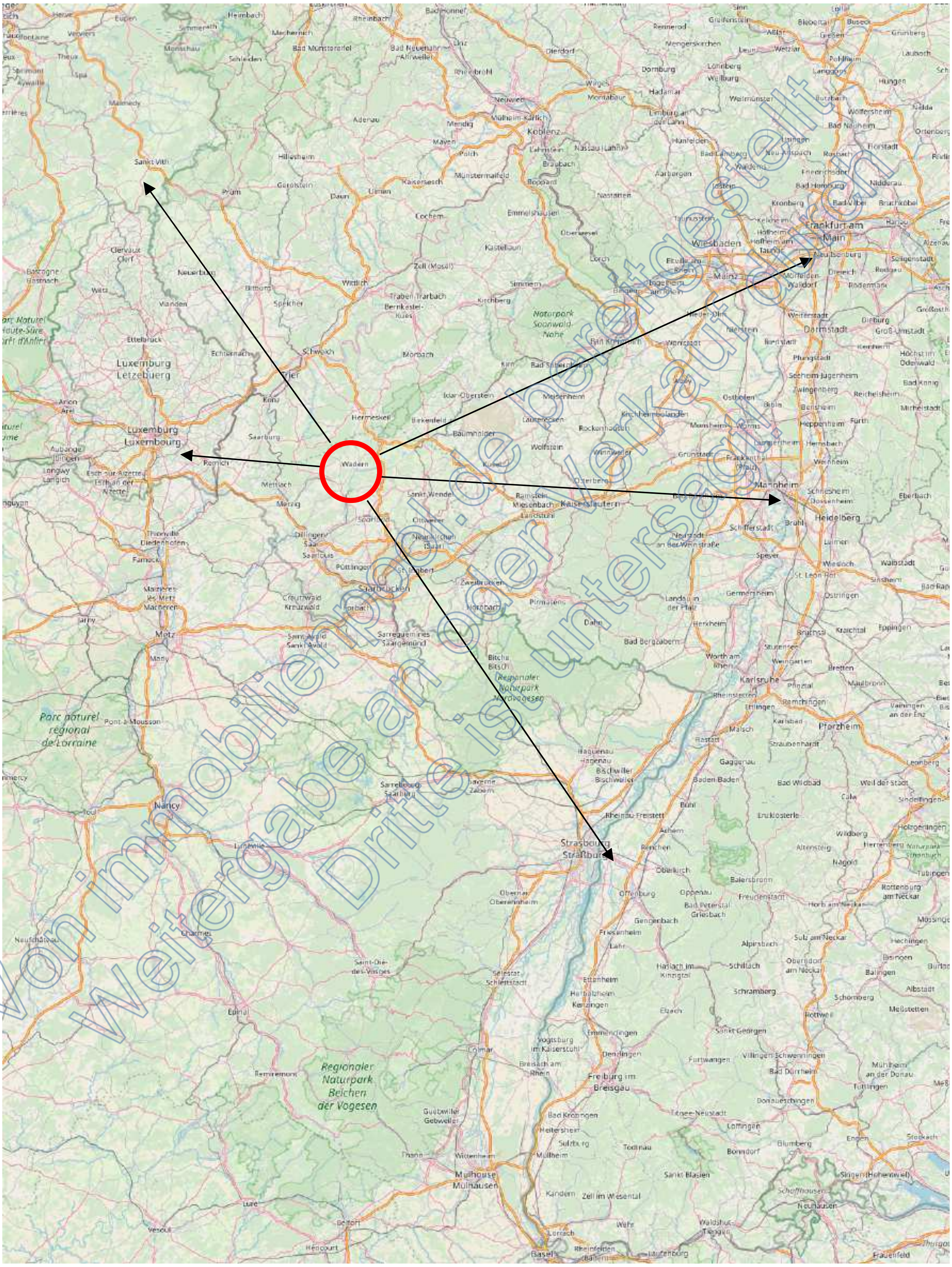
7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 4:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 5:	Fotodokumentation

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

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

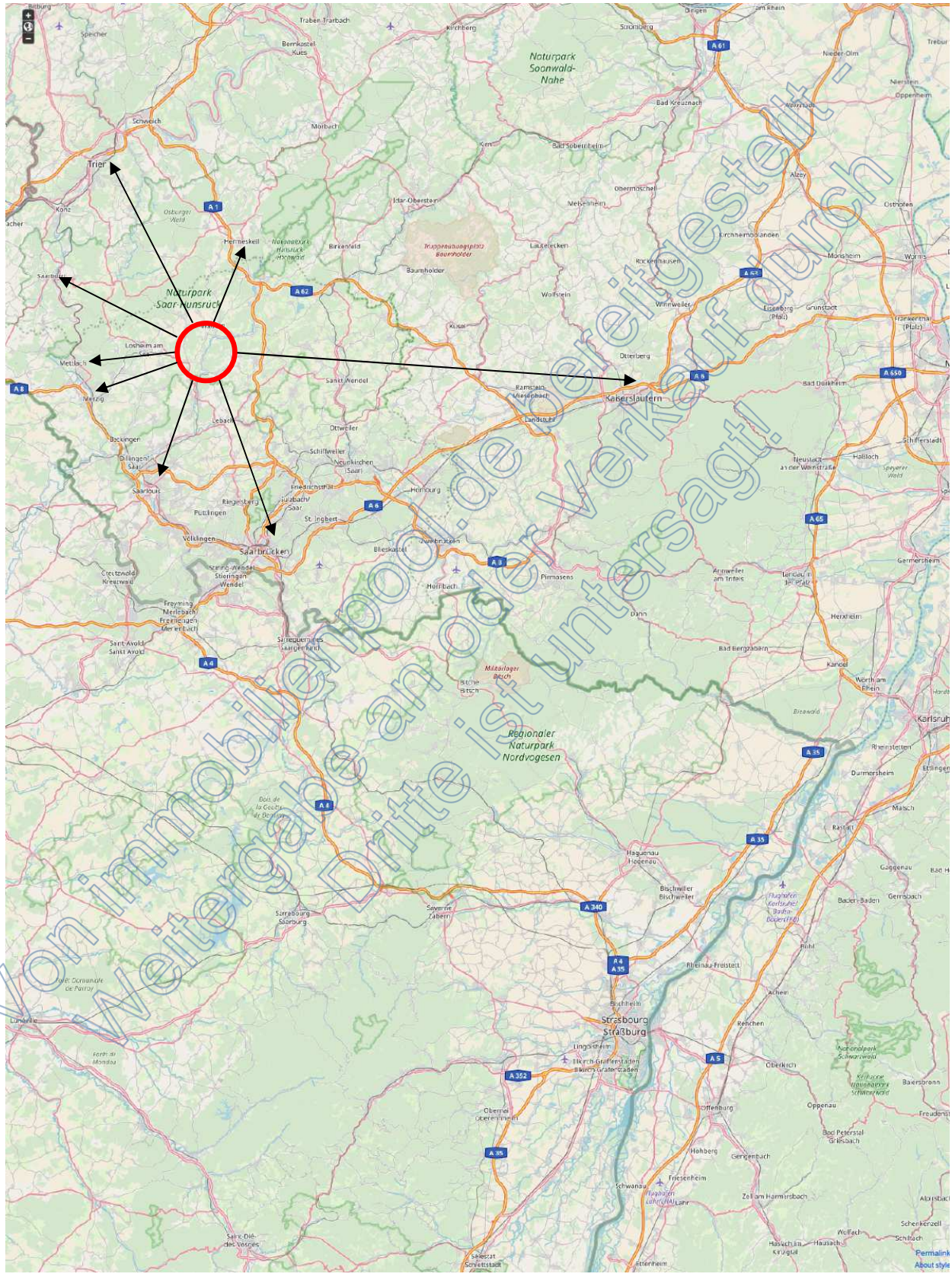
Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder



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

Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)

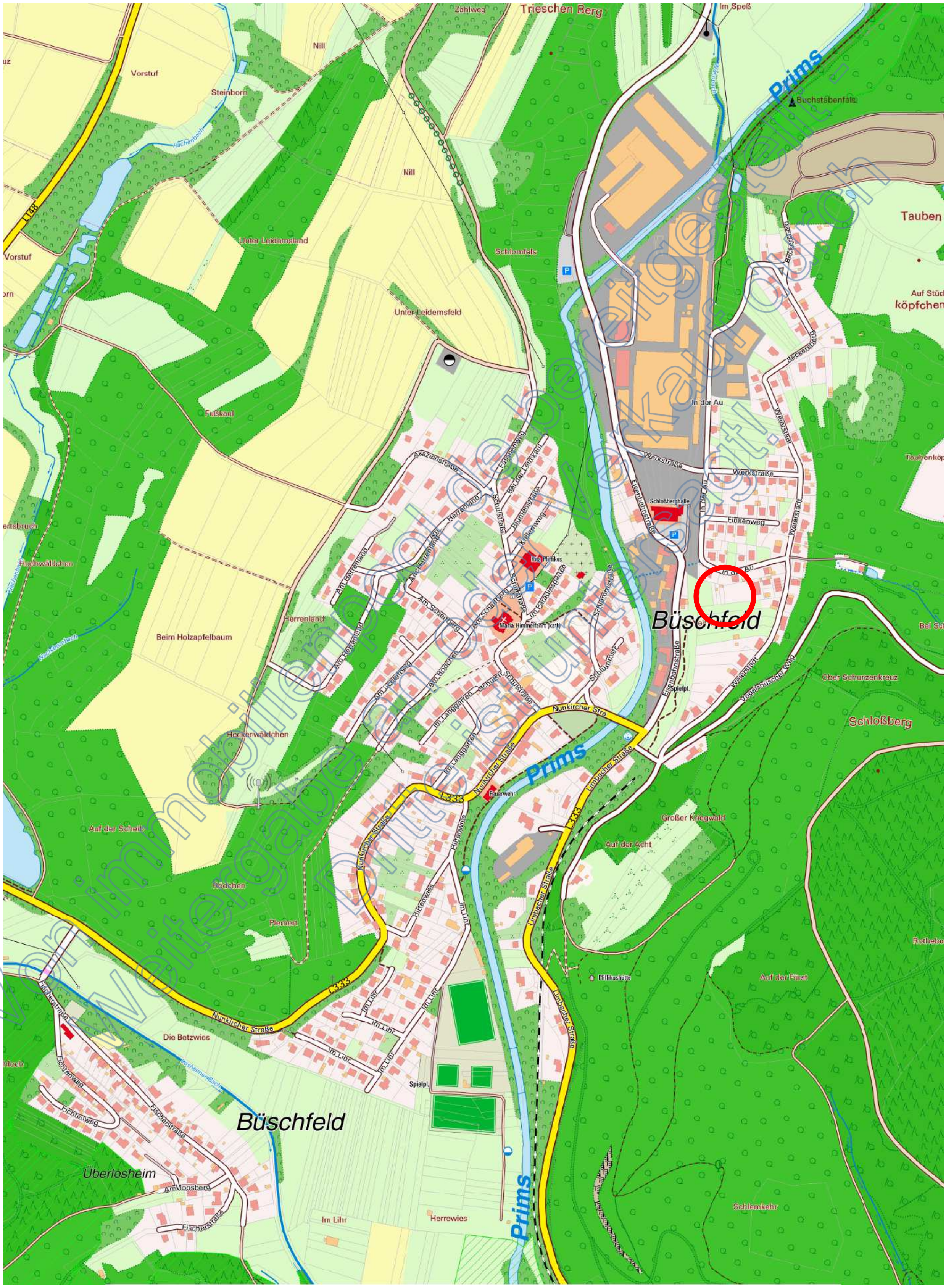
Anlage 2: Grundkarte Büschfeld und Umgebung



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

Grundkarte Büschfeld und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 3: Stadtplan Büschfeld



Stadtplan Büschfeld (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)

Anlage 5: Fotodokumentation

Foto 1 – Schuppen

Foto 2 – Garten

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