

Kein Original
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Reihenendhaus

Im Halfenweg 23b
66693 Mettlach-
Saarhölzbach



Verkehrswert:

41.000 €

einundvierzigtausend Euro

Drittverwendungsfähigkeit:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **06.03.2024**

Objektbesichtigung: 06.03.2024

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Merzig

Hinweis zur Ausfertigung: Ausarbeitung Nr. 245319 vom 10.03.2024
Textteil mit 35, Anlagen mit 19 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch: Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel: 06872 9019275
E-Mail: immo@j-tamble.de



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 245319 vom 10.03.2024 –

1.1. Objektart **Reihenendhaus**

1.2. Grundstück

Grundbuch: Band 2254 vom Amtsgericht Merzig-Wadern
Grundstücksgröße: 129 m²
Lagebewertung: Region: E | Adresse: E (sehr einfache Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Nebengebäude: k. A.
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
Wohn- & Nutzfläche: 131 m² Wfl., 22 m² Nfl.
Wohn- /Nutzfläche: 153 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1970 (fiktiv 1972, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 13 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 1 bis 2 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 06.03.2024
Verkehrswert: 41.000 €
Verkehrswert / m²: 313 €/m² Wfl.

1.5. Kennzahlen

Rohrertrag / Jahr: 9.120 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.341 €
Reinertrag / Jahr: 6.779 €
Liegenschaftszinssatz: 3,57 %

Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	72.626 €	47.626 €
Rohertrag, Faktor:	8,0	5,2
Reinertrag, Faktor:	10,7	7,0
Ertragswert d. baul. Anlagen:	67.750 €	93,0%
Bodenwert:	4.876 €	7,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	65.771 €	40.771 €

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 34 Seiten | Anlagen mit 20 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6
3.	Lage	
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2.	Lageplan – Flurkarte	9
3.3.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	10
4.	Grundbuchstand	14
5.	Rechtliche Gegebenheiten	15
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19
8.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung	21

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	22
10.1.	Bodenwert	23
10.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	24
11.1.	Sachwertverfahren	26
11.1.	Bruttogrundfläche	27
11.2.	Einwertung Gebäude	28
11.3.	Sachwertverfahren – Berechnung	30
12.1.	Ertragswertverfahren	31
12.2.	Jahresreinertrag	32
12.3.	Ertragswertverfahren – Berechnung	33
13.	Schlussklärung	34

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	35
A2	Amtlicher Lageplan	36
A3	Grundriss	37
A4	Bodenrichtwertauszug	39
A5	Flächenermittlung	40
A6	Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert	41
A7	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	43

A8	Liegenschaftszinssatz	48
A9	Bewirtschaftungskosten	49
A10	Rechtsgrundlagen	50
A11	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	52
A12	Glossarium	53
A13	Haftungsausschluss	54

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Reihenendhaus in Mettlach Saarlouis, Halfenweg 23b. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 09. März 2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2. Das Gutachten musste nach dem äußeren Eindruck erstellt werden.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig.

2.3. Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung wurde am 09. März 2024 nach dem äußeren Eindruck durchgeführt. Anwesend war nur der Gutachter.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Eine Bauakte stand nicht zur Verfügung.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt weist zum Wertermittlungsstichtag einen Leerstand auf.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit wurde sachverständig auf 1970 geschätzt. Das Grundstück ist durch die Bebauung voll ausgenutzt. Ein Gartenland ist nicht vorhanden.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Gebäude liegt direkt an einer Bahnstrecke und besitzt zudem eine starke Hanglage. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über keinen nutzbaren Außenraum. Es besteht ebenso ein Instandhaltungstau. Abschläge wurden entsprechend berücksichtigt.

2.9. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts

Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 7 unterstellt.

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

3.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Im Halfenweg 23b, 66693 Mettlach-Saarlözbach

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

3.3. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.3.. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Gemeinde Mettlach (Landkreis Merzig-Wadern). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Saarhölzbach. Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 103.426 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 186 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.3.1. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3.3.2. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computergestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

3.3.3. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

3.3.4. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

3.3.5. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

3.3.6. Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Family Living, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

3.3.7. Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 47 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Family Living bundesweit insgesamt 53 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.3.8. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 38 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 62 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

47

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	52	6%
Bildung:	49	27%
Demographie:	68	40%
Infrastruktur:	48	1%
Kriminalität:	68	8%
Kultur und Freizeit:	75	1%
Medizinische Versorgung:	57	4%
Nahversorgung:	67	6%
Wirtschaft:	42	7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

48% aller Gemeinden werden höher – und 51% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

38

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	65	11%
Bildung:	67	29%
Infrastruktur:	87	22%
Kombinierte Scores:	48	27%
Kultur und Freizeit:	26	3%
Nahversorgung:	56	8%

Hinweis zur Berechnung:

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 09.03.2024 über eine Datenschnittstelle insgesamt 77 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Stand vom	Band Blatt	Lfd. Nr	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
Saarlözbach 01.02.2024	2254	1	3 2224/257	26 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	26,0
Saarlözbach 01.02.2024	2254	2	3 2225/257	39 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	39,0
Saarlözbach 01.02.2024	2254	3	3 2226/257	64 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	64,0
Grundstücksfläche:						129,0

Abteilung I

– anonymisiert –

Abteilung II (Zusammenfassung)

Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III (Zusammenfassung)

Keine wertbeeinflussenden Einträge.

Kurzhinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.. Vermietungszustand

Das Objekt weist zum WEST einen Leerstand auf.

5.1. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Straße Im Halfenweg verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Im Halfenweg handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.2. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.3. Baugenehmigung

Es lagen keine Unterlagen zur Bauakte vor. Eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung konnte nicht recherchiert werden.

5.4. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde nicht Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

5.5. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Im Rahmen des Auftrags nicht geprüft. keine Baulasten- Auskunft der Unteren Bauaufsicht

5.6. Baureserve

Eine Baureserve liegt nicht vor.

5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

5.8. Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

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

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und hat eine starke Hanglage. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 129 m².

6.2. Aufteilung

Die 3 Grundstücke wurden alle mit dem Gebäude überbaut und bilden somit eine wirtschaftliche Einheit. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße der einzelnen Grundstücke sind diese jeweils einzeln nicht zu bebauen.

6.3. Einfriedung

keine vorhanden.

6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung. Störende Gewerbebetriebe sind in in der näheren Umgebung nicht ansässig.

6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen sehr deutliche Belästigung durch Bahnlinie festgestellt. Die am Objekt unmittelbar anliegende Lautstärke wurde entsprechend der Lärmkarte des Eisenbahnbundesamtes ermittelt. Aus sachverständiger Sicht beeinflussen die nachweisbaren und messbaren Immissionen den Verkehrswert, und sind bei der Bewertung des Objekts zu berücksichtigen.

In diesem Gutachten geht der Sachverständige damit von negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV gilt: Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Immissionen treten regelmäßig auf und werden im Sach- und Ertragswertverfahren bereits in der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt.

6.7. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich; objektspezifische eine Anpassung des zu bewertenden Grundstücks wird bei der Bewertung durchgeführt.

Es erfolgt eine Anpassung des Grundstücks an das Bodenrichtwertgrundstück anhand zweier Attribute:

- Immission
- Grundstückszuschnitt

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

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Die baulichen Anlagen bestehen aus einem alten, zweigeschossigen Wohnhaus. Die Nutzungsart entspricht dem eines Reihenedhauses. Es ist sehr einfach gebaut und müsste saniert werden.

Der Verkehrswert hat das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial der Liegenschaft zu berücksichtigen, daher ist bei einer Verkehrswertermittlung der Grundsatz der „höchsten und besten Nutzung“ zugrunde zu legen.

7.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Durch die fehlende Begehung des Innenraums können hier keine Angaben gemacht werden.

7.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Wertermittlungsobjektes noch im Originalzustand ist. Es wurden keine nennenswerten Modernisierungen, bis auf die Dacheindeckung, vorgenommen. Außenanlagen sind nicht vorhanden. Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung, bis auf gerissene Fensterscheiben, nicht ersichtlich.

7.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.6. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Die baulichen Anlagen wurden nur in Maßen instand gehalten.

7.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Angaben zu Modernisierungen / Sanierungen liegen nicht vor. Gemäß der Objektbesichtigung ist eine (fortlaufende) Modernisierung gegenüber dem Originalbaujahr nicht erkennbar.

7.8. Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist, mit Blick auf die Nutzung des Objekts, als mäßig zu bezeichnen.

7.9. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind durch die starke Hanglage stark eingeschränkt.

7.10. Besondere Bauteile

Das Objekt verfügt über keine besonderen wertbeeinflussenden Bauteile.

7.11. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort, soweit möglich, überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.12. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins an der Rückseite des Gebäudes festgestellt werden. Dort besteht ein nicht vollständiges Mauerwerk, unterhalb des Daches. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.13. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

8. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

8.1. Gebäude

Gebäudeart:	Reihenendhaus
Baujahr:	1970. Wegen fehlender Unterlagen musste das Baujahr sachverständig festgelegt werden.
Gesamtfläche:	Wohnfläche: 131 m ² Nutzfläche: 22 m ² Wohn-/Nutzfläche: 153 m ² Brutto-Grundfläche: 178 m ²
Geschossdecken:	Erd- und Obergeschoss
Geschosshöhen:	Keine Angaben möglich
Mauerwerk:	Keine Angaben möglich.
Fassade:	Einfache Putzfassade, sehr einfache Ausführung
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster, einfachverglast Fenster müssten erneuert werden
Verschattung:	Keine
Dach:	Pulldach
Treppenhaus:	Keine Angaben möglich

8.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik: Öl

9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

9.. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

9.1. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

9.2. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

9.3. Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Reihenhäuser und wird selbst genutzt, bzw. wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung.

10.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

10.1.1. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

10.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

10.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert 3460002 vom:	01.01.2022	06.03.2024
Bodenrichtwert / m²:	42,00 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		42,00 €
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Mettlach	Mettlach
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	Saanhölbach	Saanhölbach
Nutzungsart:	M	Gemischte Baufläche (M)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:		129 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		6,4 m
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		20,0 m
Bauweise:	g	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	2	2,0
Grundstücksform:		trapezförmig
Bodenbeschaffenheit:		starke Hanglage
Immissionen:		Bahnlinie

10.2.2. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	129,0 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2022:	42,00 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 06.03.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	42,00 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	5.418 €

* Unterschieden wird zwischen direkten Anpassungen des Bodenwerts und den sogenannten besonderen, objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen. Anpassungen werden vorgenommen, wenn sie dem Grundstück direkt zugeordnet werden können. Das sind z. B. Abschläge wegen dauerhaften Immissionen/ besonderen Grundstückszuschnitten. Dem gegenüber stehen die Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV. Hintergrund ist hier auch, dass die Bodenwertverzinsung dann auf dem vorher angepassten Bodenwert basiert.

10.2.3. Zu- oder Abschläge

Anpassung wegen Immissionen:	-271 €
Anpassung durch Frei- / Verkehrsflächenabschlag:	0 €
Anpassung wegen Grundstückszuschnitt:	-271 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	0 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	-542 €

10.2.4. Bodenwert

Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	5.418 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	-542 €
Bodenwert des Grundstückes:	4.876 €

Kurzhinweis zur Berechnung:

Es erfolgt ein Abschlag wegen Lärmimmissionen. Siehe Berechnung als Anlage zu dieser Arbeit. zu 10.2.1.: Aufgrund der vorhandenen Grundstücksmerkmale (bauliche Nutzung, Größe, Zuschnitt, Topografie) wird ein Bodenwert in Anlehnung an das Richtwertgrundstück des Gutachterausschusses als angemessen eingeschätzt. Anpassungen wegen Immission und Grundstückszuschnitt werden jeweils in Höhe von 5 % vorgenommen.

11.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.. Anwendung und Grundsätze

Es wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

11.1.1. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

11.1. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

11.1.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) x	Breite (m)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss, ca.:		(Fläche, gesamt – ca.)		89,0
Obergeschoss, ca.:		(Fläche, gesamt – ca.)		89,0
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				178,0

Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

11.2. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.2.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 2.32 Doppel- oder Reihenendhaus
Baujahr: 1970
Brutto-Grundfl.: 178,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	60	65	70	75	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	580	645	745	895	1.120 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	148 €
Dächer:		100 %				15 %	97 €
Außentüren & Fenster:	70%	30 %				11 %	66 €
Innenwände & -türen:		100 %				11 %	71 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:		100 %				11 %	71 €
Fußböden:		100 %				5 %	32 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	58 €
Heizung:		100 %				9 %	58 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	39 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							640 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,790
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.146 €
Gesamtnutzungsdauer:							65 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 1 bis 2

Hinweise zur Ermittlung

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1 unterstellt. Der Index zum WEST liegt bei 161,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,79.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

11.2.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		1,0

11.2.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	
Baujahr der baulichen Anlagen:	1970
Baujahr, modifiziert:	1972
Gesamtnutzungsdauer:	65 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	13 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als nicht modernisiert. Für die Maßnahmen wurde 1 Punkt vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 13 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1972 resultieren.

zu 2.: Aufgrund von fehlenden Bauakten wurde das Baujahr Sachverständig auf 1970 eingestuft. Das Objekt wurde, bis auf die Dacheindeckung, von Außen betrachtet nicht saniert. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

11.3. Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

11.3.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	203.988 €	163.190 € 80,0 %	40.798 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			40.798 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:			40.798 €

11.3.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

11.3.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:	40.798 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	0 €
Bodenwert:	4.876 €
Vorläufiger Sachwert:	45.674 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):	1,44
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:	65.771 €

11.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	65.771 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-25.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 06.03.2024:	40.771 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

12.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

12.1.. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

12.1.1. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

12.2. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m ²	€ / m ²	Netto / M.
1		W	Schätzung			
4	Wohnfläche gesamt, ca.	W	Schätzung	54,5	5,80 €	316,10 €
5	Wohnfläche gesamt, ca.	W	Schätzung	76,5	5,80 €	443,70 €

12.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 759,80 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 9.117,60 €

12.2.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 195,00 €
Ermittelte, nicht umlagefähige Nebenkosten/Jahr: 2.341,00 €

12.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 9.118 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.341 €
Jahresreinertrag: 6.779 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A9 Bewirtschaftungskosten

12.3. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

12.3.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

12.3.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1	9.120 €	2.341 €	6.779 €	10,2575	69.536 €
Summe:	9.120 €	2.341 €	6.779 €		69.536 €

12.3.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-174 €	10,2575	-1.786 €
Summe:	-174 €		-1.786 €

12.3.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	69.536 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-1.786 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	67.750 €

12.3.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	67.750 €
Bodenwert des Grundstückes:	4.876 €
Vorläufiger Ertragswert:	72.626 €

12.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	72.626 €
Anpassung wg. Instandhaltungstau:	-25.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 06.03.2024:	47.626 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 12.3.2.: Barwertfaktor von 10,2575 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,57 % (siehe Anlage A8 Liegenschaftszinssatz).

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,0357 + 1) ^ 13 - 1) / ((0,0357 + 1) ^ 13 * ((0,0357 + 1) ^ -1)) = 10,2575$

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

13.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	40.771 €	(vorrangiges Verfahren)
Ertragswertverfahren:	47.626 €	(unterstützendes Verfahren)

13.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

41.000 €

einundvierzigtausend Euro

Losheim am See, den 10.03.2024

Jürgen Tamble

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



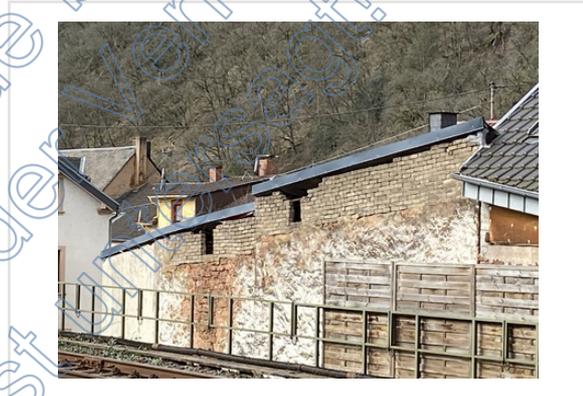
Strassenansicht-1



Strassenansicht-2



rechte Seitenansicht



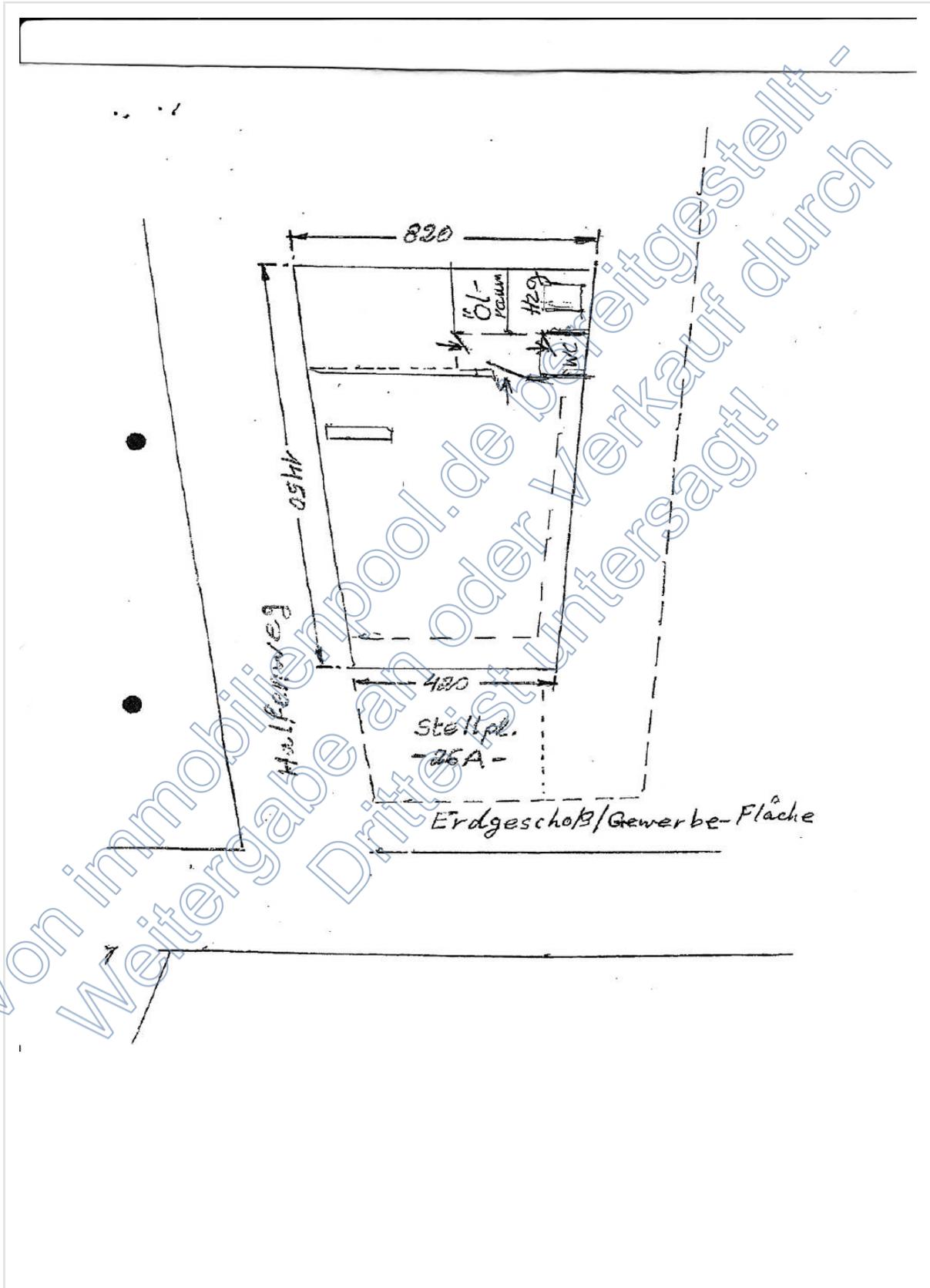
Rückansicht

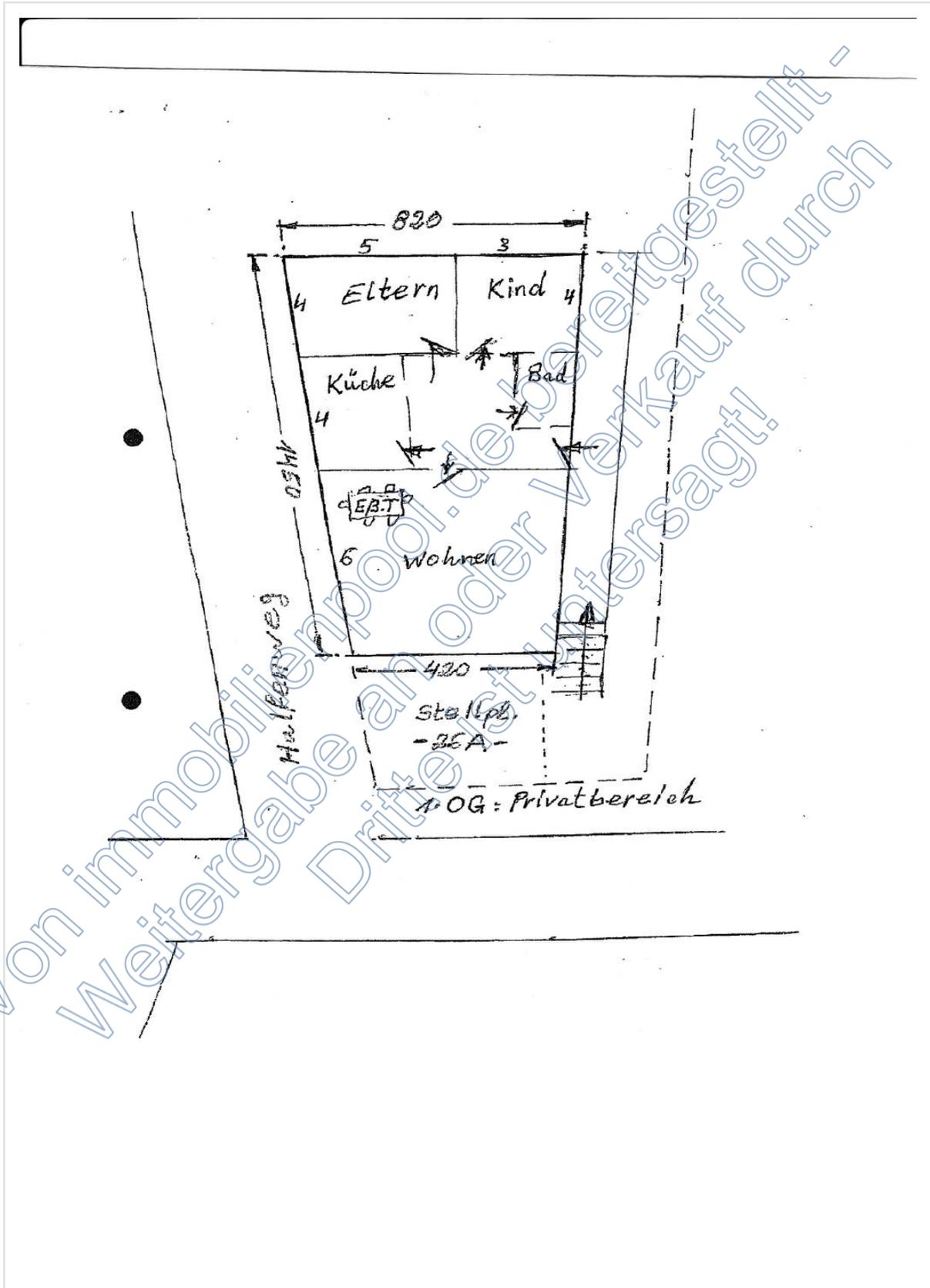


Ziegeldach



Garage





A4 Bodenrichtwertauszug

– Auszug zum 01.01.2022 –

Information

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Mettlach
Gemarkung: Saarhölzbach
Bodenrichtwertzonennummer: 3460002
Stichtag: 01.01.2022
Wert: 40 €
Art der Nutzung: M
Entwicklungszustand: B
Bauweise: g
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche:
Tiefe: t25
Breite:

A5 Flächenermittlung

– Wohn-Nutz-Fläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Heizungsraum	10,0	100,0%	10,0
Garage	12,0	100,0%	12,0
<u>Nutzfläche:</u>			<u>22,0</u>
Wohnfläche gesamt, ca.	54,5	100,0%	54,5
Erdgeschoss:			76,5
Wohnfläche gesamt, ca.	76,5	100,0%	76,5
Obergeschoss			76,5
<u>Wohnfläche:</u>			<u>131,0</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>153,0</u>

Kurzhinweis zu dieser Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A6 Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert

– Reguläre Richtwerte gegenüber der vor Ort festzustellenden Immissionswerte in dB(A) –

1. Normale Immissionsrichtwerte nach VDI (Verein Deutscher Ingenieure), nach Gebietstyp

	Tag dB(A)	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser & Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Dorf- und Mischgebiete	60	45
Kerngebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Quelle: Kleiber Digital, 2020

2. Immissionswert in dB(A) am Bewertungsobjekt (ungefähr)

Schallpegel db(A) am Objekt, ca.: **65 dB(A)**

3. Berechnung des Abschlags in der Bodenwertermittlung

Schallpegel am Objekt, ca.:	65 dB(A)
Schallpegel, referenzieller Richtwert:	55 dB(A)
Delta:	10 dB(A)
Abschlag in Prozent pro dB(A):	-0,5 %
Abschlag in Prozent, gesamt:	-5,0 %
Bodenwert pro m ² – vor Abschlägen:	42 €
Abschlag in Euro pro m²:	-2 €
Betroffene Fläche:	129 m ²
Abschlag in Euro, gesamt:	-271 €

Allgemeine Hinweise zur Ermittlung:

Gemäß den Literaturvorgaben gilt für ein Wohngebiet ein Abschlag in Höhe von 1,4 % - 3,3 % für jedes Dezibel, welches den gegenwärtigen, mittleren Schallpegel des Vergleichsobjekts überschreitet. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass innerhalb der Bodenrichtwertzone der durchschnittliche Schallpegel bei 55 dB(A) liegt (Bodenrichtwertzone = Vergleichsobjekt).

Literaturhinweis: Kleiber digital Teil IV.- ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und all...§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale 6 Lärm 6.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) 6.2.3 Wertminderung

Objektspezifische Hinweise:

Keine besonderen Hinweise.

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 09.03.2024 12:09:51 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	82,0	1,200%	1,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	45,0	1,200%	207,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	20,0	1,200%	335,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	2,400%	43,000

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	1,200%	1.316,381
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	20,0	1,800%	1.062,113
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	65,0	3,000%	1.181,924
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	1,200%	2.730,480
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	1,800%	2.438,697
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	77,0	3,000%	2.564,973
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	1,500%	57,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,450%	251,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	80,0	2,100%	2,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	1,050%	1,514
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	1,500%	9,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,450%	46,000

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 09.03.2024 12:09:51 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,900%
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	1,500%
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	0,450%
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100%
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	14,0	0,900%
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	35,0	2,500%
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	36,0	2,500%
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	-1,200%
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	-0,360%
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	61,0	-10,440%
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	11,0	3,500%
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	4,0	1,000%
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	4,0	0,500%
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	61,0	-5,200%
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	69,0	-2,800%
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	24,0	-6,000%

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 09.03.2024 12:09:51 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	45,0	-4,000%
		0,009

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,606%
		40,000

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	58,0	0,606%
		1,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	88,0	-1,600%
		597,000

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	-1,600%
		637,491

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	58,0	-4,800%
		494,123

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	0,606%
		129,000

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,606%
		5,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,606%
		123,000

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,606%
		5,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,448%
		9,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,364%
		35,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364%
		1,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,606%
		16,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,606%
---	-----	--------

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 09.03.2024 12:09:51 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	65,0	0,606%	298,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,606%	13,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	69,0	0,606%	361,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,606%	22,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,606%	1.518,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	91,0	0,606%	70,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,424%	1,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,352%	10,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%	
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,606%	184,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	80,0	0,606%	6,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	21,0	1,633%	45.094,995
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	40,0	1,633%	23.096,529
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	19,0	1,633%	21.510,757
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	70,0	1,050%	8.697.460.089,722
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	86,0	1,050%	259.892.961,528

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 09.03.2024 12:09:51 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	65,0	11,000%
		65,205

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	79,0	23,000%
		78,947

Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	21,0	6,000%
		20,760

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	67,0	-6,000%
		66,667

Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	-16,000%
		42,470

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	37,0	8,000%
		37,135

Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	99,0	4,000%
		98,538

Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	50,0	3,000%
		49,708

Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	44,0	8,000%
		43,860

Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreinsniveau.	24,0	4,000%
		23,684

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	26,0	3,000%
		26,316

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	49,0	4,000%
		48,538

Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	62,0	4,000%
		61,988

A8 Liegenschaftszinssatz

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszinssatz, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST:	2,51 %
zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Wohnen":	1,00 %
Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:	3,42 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur	0,00 %	
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt	0,00 %	
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit	0,00 %	
Bewertung – Restnutzungsdauer		
	< 30 J	0,15 %
Risikobewertung – Investitionen	0,00 %	
Risikobewertung – Mietverträge	0,00 %	

3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 3,57 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zum WEST gültige Basiszinssatz gemäß §247 BGB als Grundlage verwendet. Darauf wird ein pauschaler Aufschlag – als grundsätzliche Renditeerwartung für das riskante Immobiliengeschäft – erhoben. Im Anschluss daran werden objektspezifische Anpassungen vorgenommen.

A8 Liegenschaftszinssatz

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszinssatz, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST:	2,51 %
zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Wohnen":	1,00 %
Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:	3,42 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur	0,00 %	
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt	0,00 %	
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit	0,00 %	
Bewertung – Restnutzungsdauer		
	< 30 J	0,15 %
Risikobewertung – Investitionen	0,00 %	
Risikobewertung – Mietverträge	0,00 %	

3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt:	3,57 %
--	---------------

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zum WEST gültige Basiszinssatz gemäß §247 BGB als Grundlage verwendet. Darauf wird ein pauschaler Aufschlag – als grundsätzliche Renditeerwartung für das riskante Immobiliengeschäft – erhoben. Im Anschluss daran werden objektspezifische Anpassungen vorgenommen.

A9 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich		€/ Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	46,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			351,00 €
2. Instandhaltungskosten – jährlich		€/ Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	131,0 m ²	13,80 €	1.807,80 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	104,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			1.808,00 €
3. Mietausfallwagnis – jährlich			
Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung:			9.120,00 €
Mietausfallwagnis:			2,00 %
Zwischensumme:			182,00 €
4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet			
Verwaltungskosten:			351 €
Instandhaltungskosten:			1.808 €
Mietausfallwagnis:			182 €
Betriebskosten:			0 €
Summe, gesamt / Jahr:			2.341 €

Hinweis zur Berechnung:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A10 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A10 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A11 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A111. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

A112. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A12 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A13 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.