

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!**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
zum Zweck der Zwangsversteigerung  
über das Grundstück mit Doppelhaushälfte in Merzig-Brotdorf



**Verkehrswert zum Stichtag 11.05.2024**

**314.000,00 €**

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Übersicht</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjekts</b> .....	<b>5</b>
4.1 Lage .....	5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	6
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	8
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude .....	10
<b>5 Wahl der Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>12</b>
5.1 Vergleichswertverfahren .....	12
5.2 Ertragswertverfahren .....	13
5.3 Sachwertverfahren .....	13
5.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	14
<b>6 Bodenwertermittlung</b> .....	<b>15</b>
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	16
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	16
6.3 Zusammenfassung Bodenwert .....	17
<b>7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung</b> .....	<b>18</b>
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	18
<b>8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>21</b>
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände .....	21
<b>9 Wohn / Nutzflächenberechnung</b> .....	<b>23</b>
<b>10 Sachwertermittlung</b> .....	<b>24</b>
10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude .....	25
10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung .....	25
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	27
<b>11 Verkehrswert</b> .....	<b>31</b>
<b>12 Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>33</b>
<b>13 Anlagen</b> .....	<b>34</b>

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte in Merzig-Brotdorf
Grundstücksfläche (gesamt):	572,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	288,38 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	137,06 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	11.05.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	128,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	73.645,00 €
Sachwert:	314.071,21 €
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>314.000,00 €</b>

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

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	11K 41/23
Objektart:	Doppelhaushälfte
Lage:	Merzig-Brotdorf
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 3270, Gemarkung Brotdorf, Flur 3, Flurstück 225/13
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.05.2024
Auftragsdatum:	19.03.2024
Ausfertigungsdatum:	03.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	03.05.2024
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort:	Merzig
Einwohnerzahl:	ca. 29000
Ortsbeschreibung:	Merzig ist eine Kreisstadt im Saarland und Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern mit rund 30.000 Einwohnern in 17 Stadtteilen auf 108 km <sup>2</sup> . Merzig liegt an der Saar und erstreckt sich weit in die umliegenden Höhen (Saargau) und Seitentäler.
Ortsteil:	Brotdorf
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 3600
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Luxemburg und Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Saarbrücken ca.44km Saarlouis ca.20km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	L364
Autobahnzufahrten:	A8 ca.3km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus fußläufig Bahnhof im Ort Merzig
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca.56km
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadtrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straßenanbindung Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung

öffentlicher Nahverkehr:	Kindergarten Schulen Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 1 Kilometer zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 1 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe. Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	moderne Bebauung, ca. 20.25 Jahre alt
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück

## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.12.2023 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Merzig Blatt 3270 keine wertbeeinflussenden Eintragungen:  
Grunddienstbarkeit, Verpflichtung ohne Zustimmung des Berechtigten keine Anlagen und Einrichtung zu errichten, zu betreiben oder vorzuhalten, die zur Beheizung des Hausgrundstückes und oder Aufheizung von Brauchwasser dienlich oder in der Lage sind für den jeweiligen Eigentümer von Flur 3 Nr. 236/48 (Blatt 2500)

Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:

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

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht kein Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet

Vollgeschosse: 2 maximal

Höhe: 7 Traufhöhe

Bauweise: offene Bauweise

## Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

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

## Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

## 4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

-nur Außenbesichtigung durchgeführt-

### Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße Anliegerstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege fehlen
Straßenbelag:	Asphaltbelag
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss Internetanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Untersuchungen zum Baugrund gemacht. Er wird als tragfähig und belastungsfrei angesehen. Das Haus steht langjährig auf diesem Baugrund.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Kies / Splitt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich, einfache Ausführungsart nicht fertiggestellt

## 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

### Gebäude

Es handelt sich um ein massiv erbautes Wohnhaus, welche voll unterkellert ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Insgesamt sind drei Etagen vorhanden inkl. Keller.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	2002
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	keine bekannt

### Energetische Situation

Energiepass: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk

### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Mauerwerk verputzt
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz ohne Wärmedämmung

## Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach ,Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

## Haustechnik

### Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	unbekannt
Energieträger:	unbekannt

### Sonstige Haustechnik

Elektroinstallation:	unbekannt
----------------------	-----------

## Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Dachaufbauten/ Dachgaube zur Straße Terrasse
---------------------	---

## Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich von außen gut.
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich aufgrund des Baujahres
Modernisierungsbedarf:	geringfügig erforderlich aufgrund des Baujahres
Belichtung, Besonnung:	gut

## Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	keine
Anmerkungen und Ergänzungen:	Stellplatz unterhalb der Terrasse vorhanden, jedoch Zufahrtsmöglichkeit nur über das Nachbargrundstück. Stellplätze vor dem Anwesen möglich.

## Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine wesentlichen Schäden / Mängel erkennbar von außen Sockel teilweise nicht fertiggestellt von außen
--	--

## 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Die Festsetzung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt spielt die Rendite (Ertrag) keine Rolle, hier steht die Substanz (Sachwert) im Vordergrund.

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

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

## 6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	3270	Brotdorf	3	225/13	572,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>572,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **125,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	11.05.2024
Bodenrichtwert:	125,00 € / m <sup>2</sup>	
Wertveränderung seit dem 01.01.2022		3,00%
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
bei einer Grundstücksgröße von	500,00 m <sup>2</sup>	572,00 m <sup>2</sup>

### Anpassung des Bodenrichtwerts

Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022		<b>125,00 €</b>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 3,00%		128,75 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>128,75 €</b>

Das Grundstück bedarf keiner weiteren Anpassung.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	572,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x 128,75 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= <b>73.645,00 €</b>

### 6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	73.645,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 73.645,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>73.645,00 €</b>

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

## 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Doppel- oder Reihendhaus
tatsächliches Baujahr	2002
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

## Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%			100%			12 von 23
Dach	15%			100%			8 von 15
Fenster und Außentüren	11%			100%			6 von 11
Innenwände und -türen	11%			100%			6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			6 von 11
Fußböden	5%			100%			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			4 von 9
Heizung	9%			100%			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			3 von 6
<b>Qualitätspunkte (*) gesamt</b>							51 von 100
<b>Gesamtnutzungsdauer berechnet</b> (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100 ) 60 + (80-60) X 51/ 100 = 70							<b>70</b>

(\*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude**

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
<b>Summe</b>					(20)	<b>0,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 22 Jahre und 0,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 31\%$ ) des Gebäudes liegt unterhalb der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 für 0,00-Modernisierungspunkte angegebenen Schwelle von 60%.  
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet mit

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	<b>48</b>
---	-----------

<b>Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie</b>	<b>48 Jahre</b>
---	-----------------

<b>Ermittlung des fiktiven Baujahrs</b>	
Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.	
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude</b>	<b>2002</b>

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertersatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

### 8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen (Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden,

individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Bezeichnung	Kosten
nur Außenbesichtigung möglich gewesen	- 35.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>-35.000,00 €</b>

Es werden ca. 10% des Wertes als Abschlag berechnet, da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte. Die Ausstattung und Zustand innen kann daher nur aufgrund des Baujahres geschätzt werden, auch der Fertigstellungsgrad der Gewerke.

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

## 9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Herleitung Wohnung 1		
EG	Lt. Architekten-Unterlagen	66,03 .
DG	Lt. Architekten-Unterlagen	71,03 .
<b>Wohnung 1</b>		<b>137,06</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>137,06</b>

## 10 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 10.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)		785,00 €
Baupreisindex (BPI) am 11.05.2024 Basis 2010 = 100		181,20
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (Inkl. 17% BNK)		1.422,42 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	288,38 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude (288,38 m <sup>2</sup> x 1.422,42 €) am Wertermittlungsstichtag	=	410.197,48 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	410.197,48 €
technische Alterswertminderung: 31,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,31		
Alterswertminderung (410.197,48€ x 0,31)	-	127.161,22 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+	6.000,00 €
<b>Zeitwert Hauptgebäude</b>	<b>=</b>	<b>289.036,26 €</b>

## 10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		289.036,26 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	8.671,09 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	73.645,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	371.352,35 €
Sachwertfaktor (Faktor: 0,94)	-	-22.281,14 €
371.352,35 € x 0,94 = 349.071,21 €		
349.071,21 € - 371.352,35 € = -22.281,14 €		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	-	35.000,00 €
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>314.071,21 €</b>

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht)
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Da es sich hier um eine Doppelhaushälfte handelt und keine baulichen Trennungen zum Nachbargrundstück im Aussenbereich vorhanden sind, wird hier ein Abschlag vorgenommen. Momentan wird von einer gemeinschaftlichen Nutzung ausgegangen.

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

## 10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 11.05.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG, EG, DG	8,75m x 10,50m x 3	275,63 m <sup>2</sup>
Vorbau: EG, DG	4,25m x 1,50m x 2	12,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche</b>		<b>288,38 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch

Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Doppel- oder Reihenendhaus

Gebäudetyp: 2.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	615,00 €
Stufe 2	685,00 €
Stufe 3	785,00 €
Stufe 4	945,00 €
Stufe 5	1.180,00 €

### Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23			100%			180,55 €/m <sup>2</sup>
Dach	15			100%			117,75 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11			100%			86,35 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11			100%			86,35 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100%			86,35 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5			100%			39,25 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9			100%			70,65 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9			100%			70,65 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			47,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010</b>							<b>785,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	785,00 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	785,00 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK</b>	<b>785,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

### Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Terrasse im Hof	6.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>6.000,00 €</b>

### 10.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche

Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,94</b>
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

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

# 11 Verkehrswert

## Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Sachwert:	(2.291,49 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	314.071,21 €
-----------	--	--------------

Aufgrund von Internet und Literaturrecherchen wurde der Wert von ca. 2300€ pro qm Wohnfläche als nachhaltig erzielbar und marktkonform ermittelt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Auf eine Vergleichswertermittlung wird somit verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Merzig-Brotdorf, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Doppelhaushälfte in Merzig-Brotdorf“ zum Wertermittlungstichtag 11.05.2024 sachverständig geschätzt auf

**314.000,00 €**

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

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

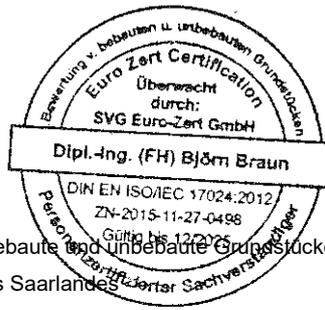
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Völklingen, den 03.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke  
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



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

## 12 Verzeichnis der Anlagen

- A. Hausansicht Straße, rechte Seite
- B. Eingangspodest
- C. Rückseite mit Terrasse
- D. Garten
- E. Eingangsbereich
- F. Hausansicht

### Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2020 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Marktbericht des Saarlandes 2022
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022 von Werner Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch 55 Auflage 2023;
- Bürgerliches Gesetzbuch 91 Auflage 2023
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) von 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) von 2015
- Bewertungsgesetz (BewG) von 2022
- ImmoWertV von 2021
- ImmoWertA (3. Entwurf)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“; Februar 2005
- WoFlV; Wohnflächenverordnung

**13 Anlagen**



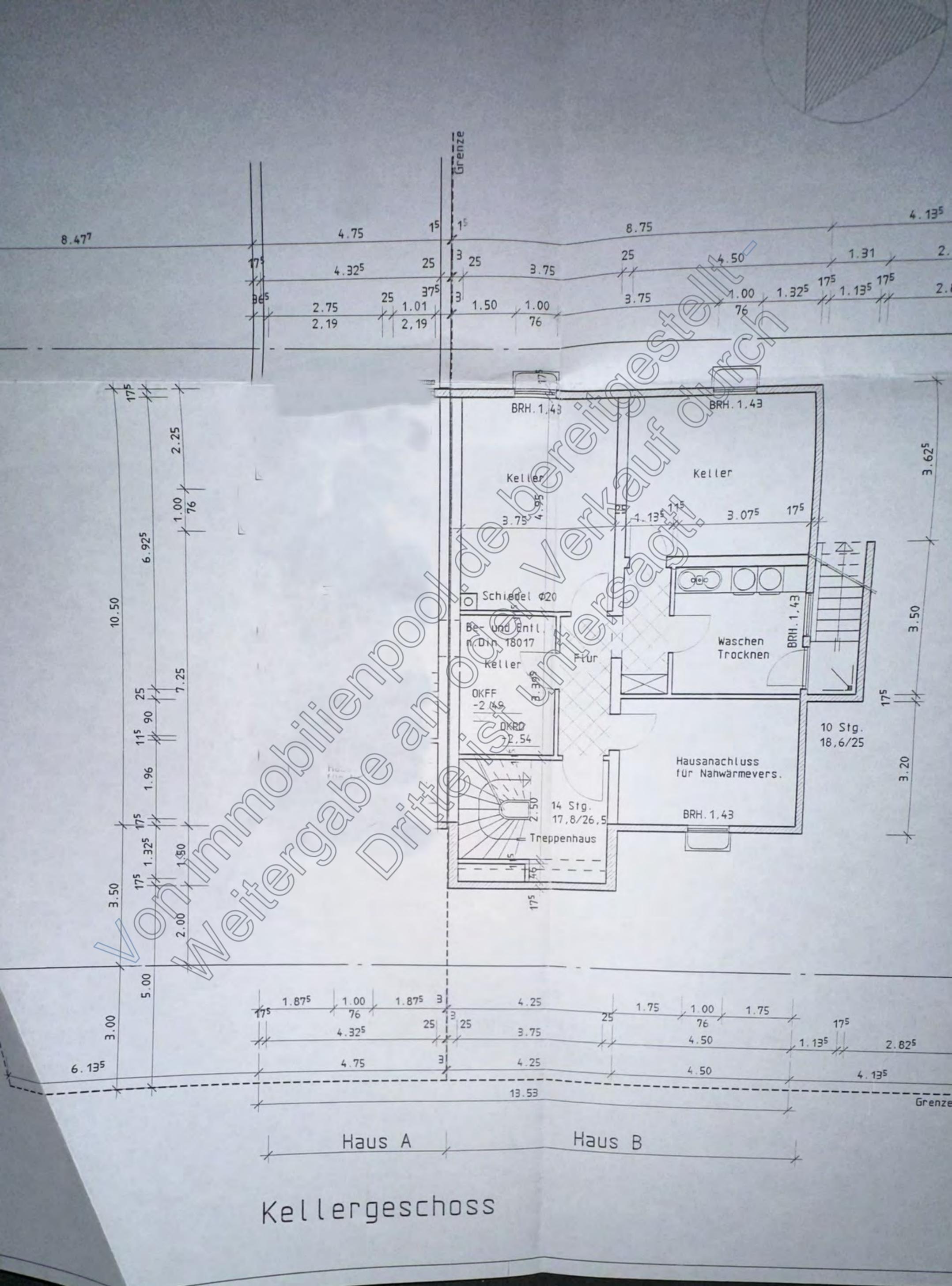










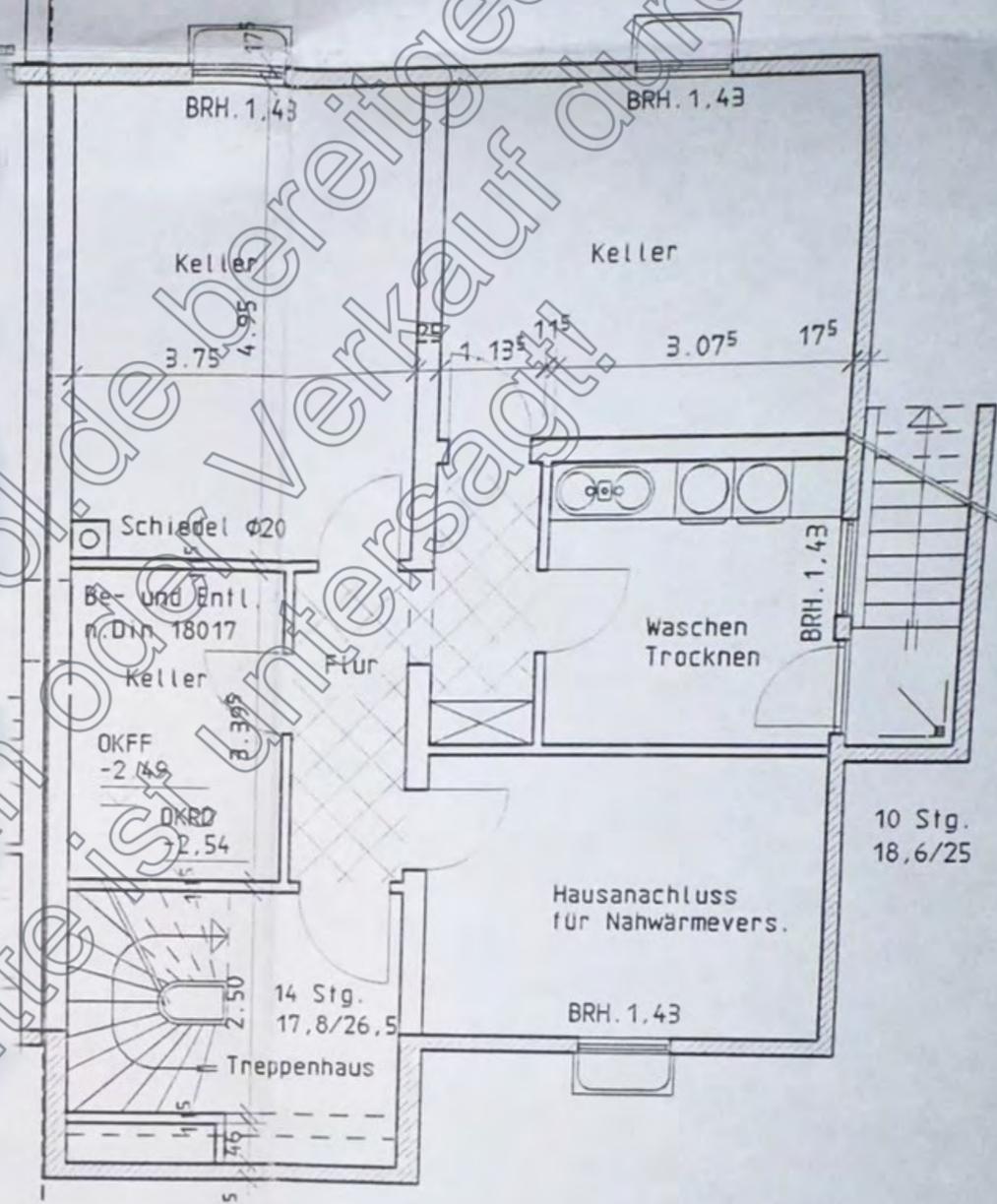


8.47<sup>7</sup>

Grenze

10.50  
6.92<sup>5</sup>  
2.25  
1.00  
76  
7.25  
11<sup>5</sup>  
90  
1.96  
17<sup>5</sup>  
1.32<sup>5</sup>  
1.50  
3.50  
17<sup>5</sup>  
2.00  
5.00  
3.00  
6.13<sup>5</sup>

4.75  
4.32<sup>5</sup>  
2.75  
2.19  
25  
37<sup>5</sup>  
1.01  
2.19  
15  
3  
25  
3  
1.50  
1.00  
76  
8.75  
25  
3.75  
3.75  
4.50  
1.00  
76  
1.32<sup>5</sup>  
17<sup>5</sup>  
1.13<sup>5</sup>  
17<sup>5</sup>  
4.13<sup>5</sup>  
1.31  
2.  
2.



3.62<sup>5</sup>  
3.50  
17<sup>5</sup>  
3.20

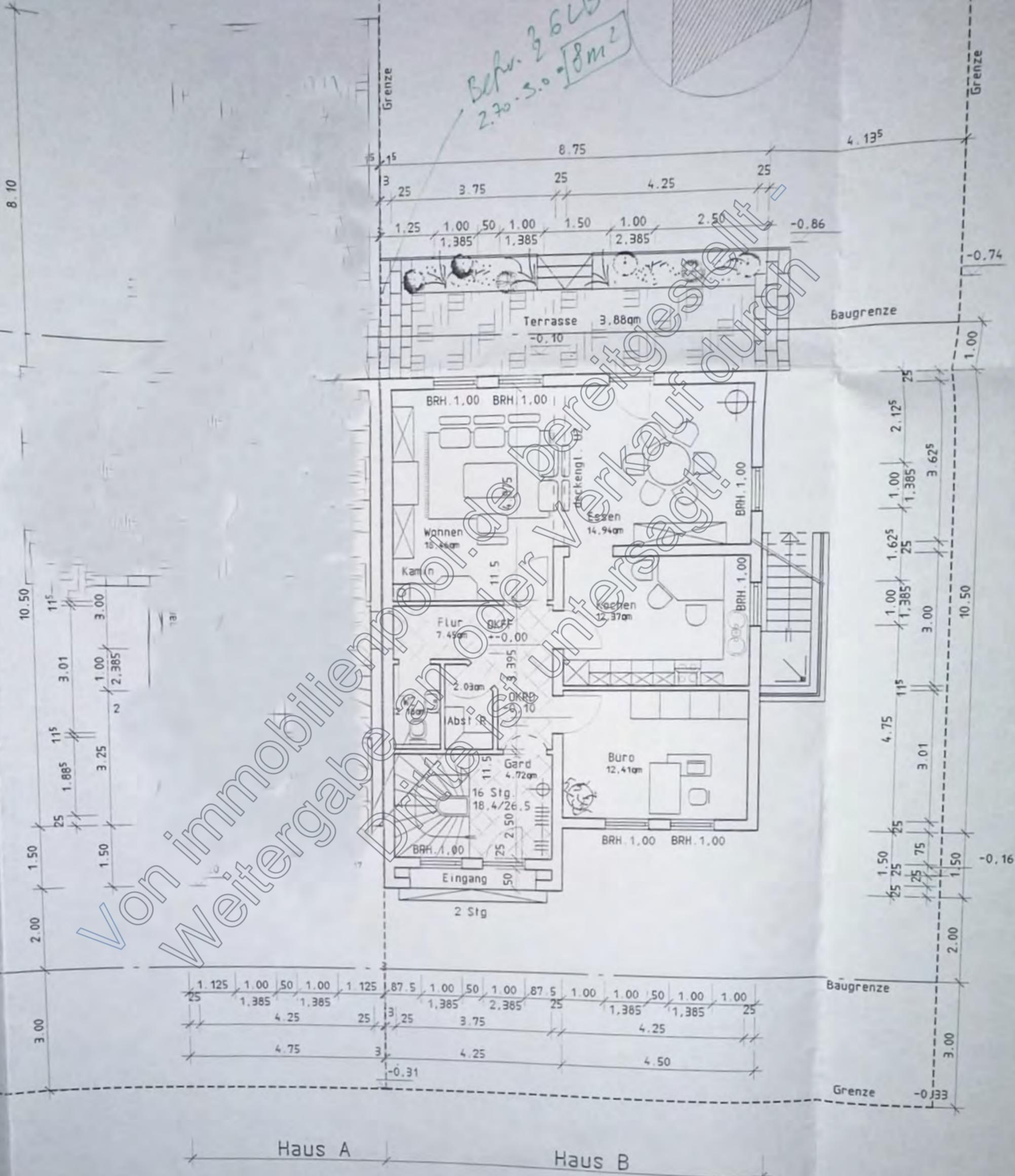
1.87<sup>5</sup>  
1.00  
76  
1.87<sup>5</sup>  
3  
4.25  
25  
1.75  
1.00  
76  
1.75  
17<sup>5</sup>  
4.32<sup>5</sup>  
25  
3.75  
4.50  
1.13<sup>5</sup>  
2.82<sup>5</sup>  
4.75  
3  
4.25  
4.50  
4.50  
4.13<sup>5</sup>  
13.53  
Grenze

Haus A

Haus B

Kellergeschoss

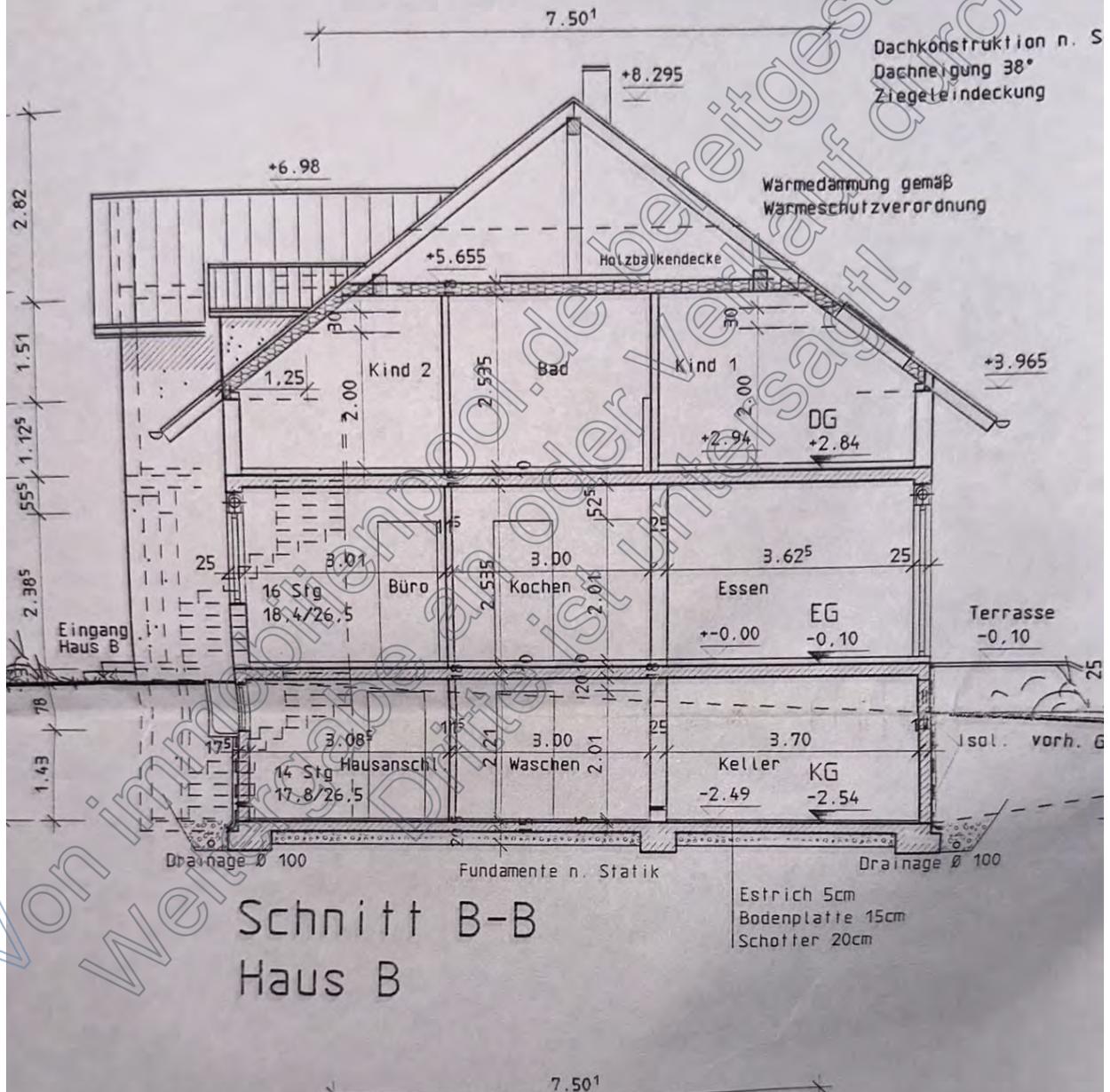
Befw. 26 LB,  
2.70 · 3.0 = 8m<sup>2</sup>

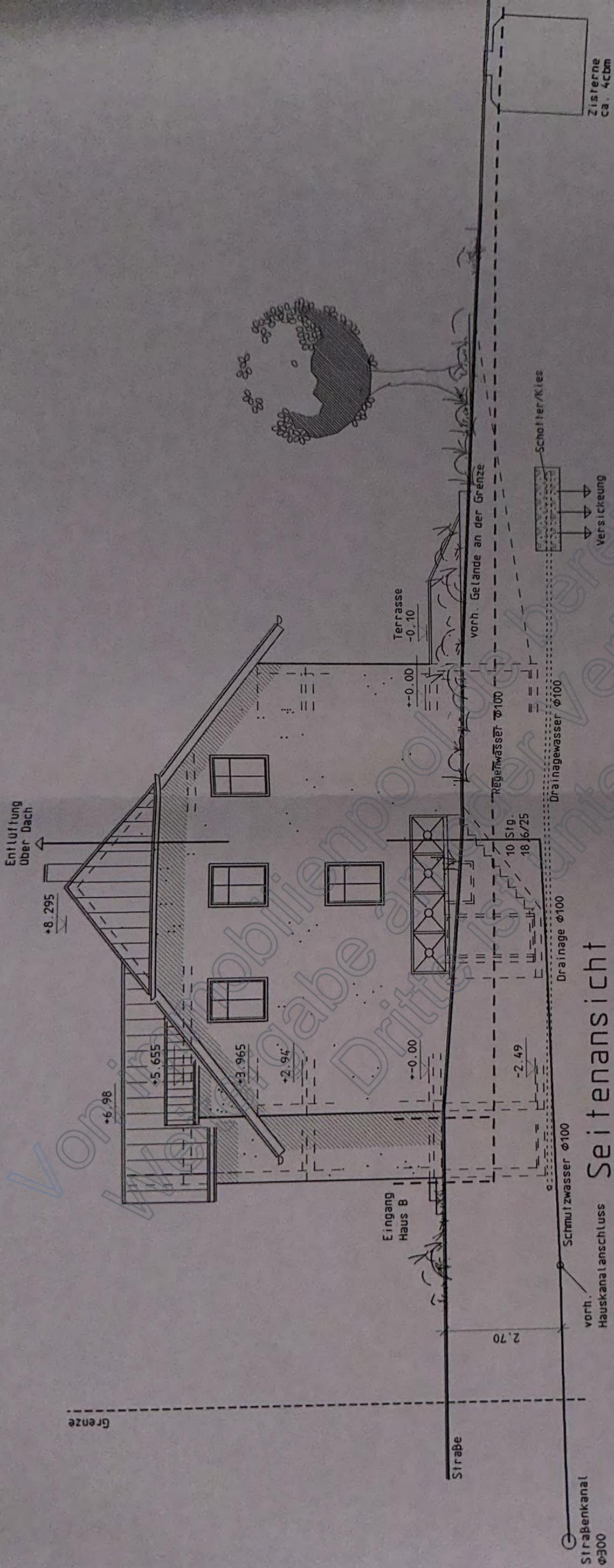


Haus A Haus B  
Erdgeschoss



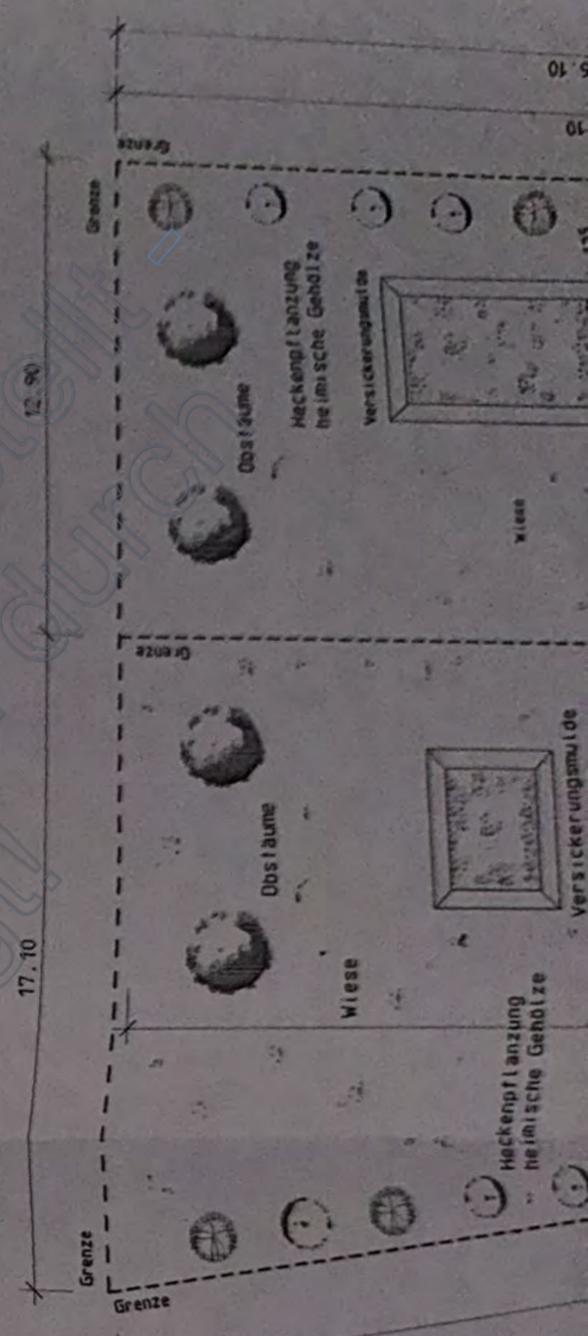
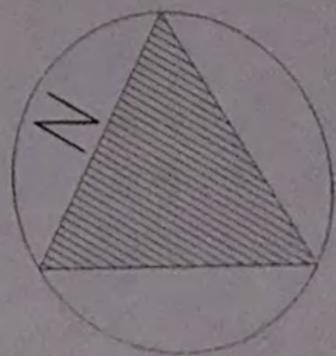
# Seitenansicht Haus B





Seitenansicht  
Haus B

**HINWEIS:**  
ZUR FESTSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN  
TIEFENLAGE MUSS VOR DEM AUSSCHACHTEN  
ZUERST DER KANALHAUSANSCHLUSS  
FREIGELEGT WERDEN



+8.295

+5.655

+2.94

+ -0.00

-0.85

-2.49

Strabe  
-0.30

-0.85

5.20

3.65

Haus A

Haus B

Rückansicht



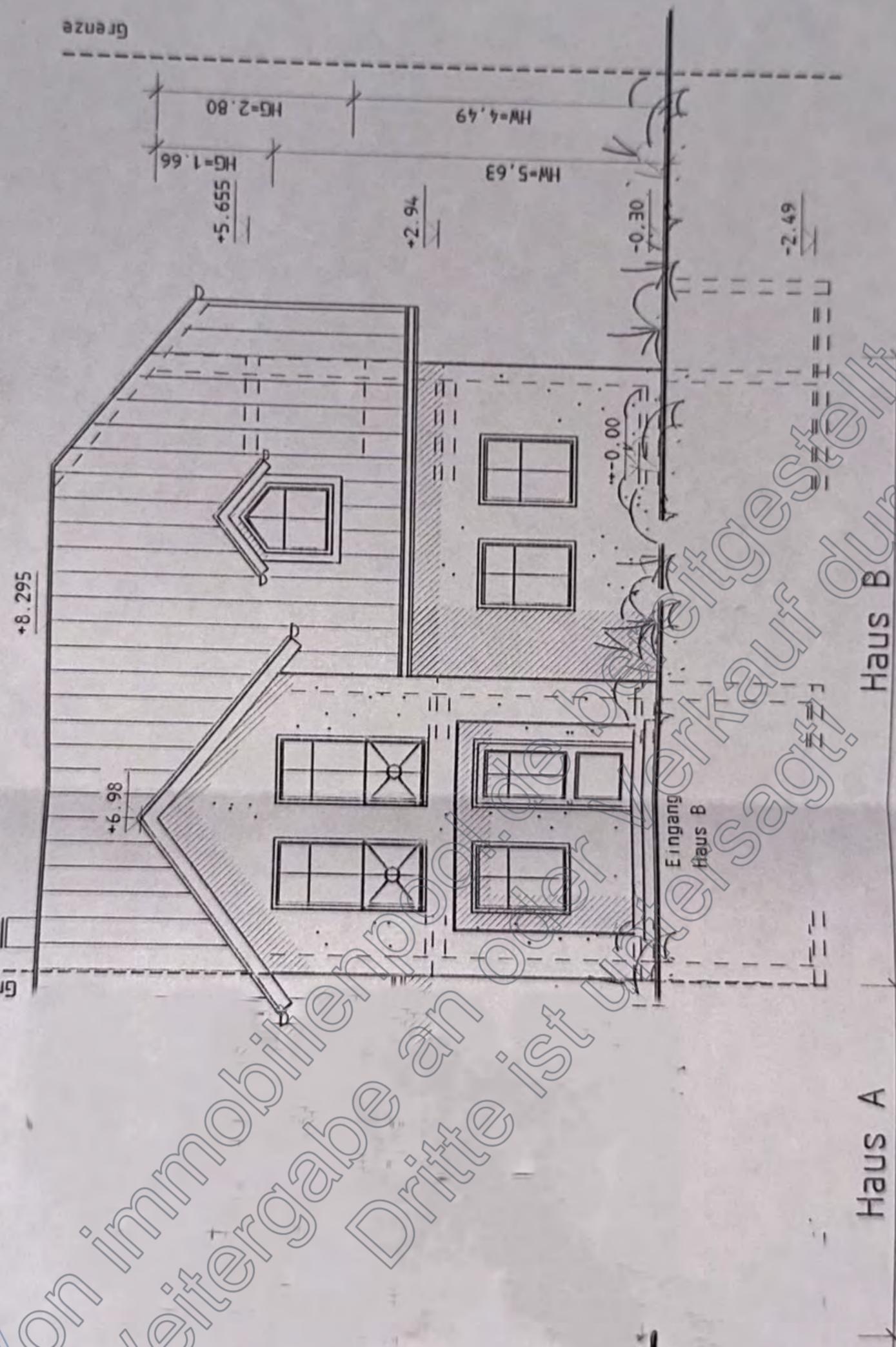
Grenze

Grenze

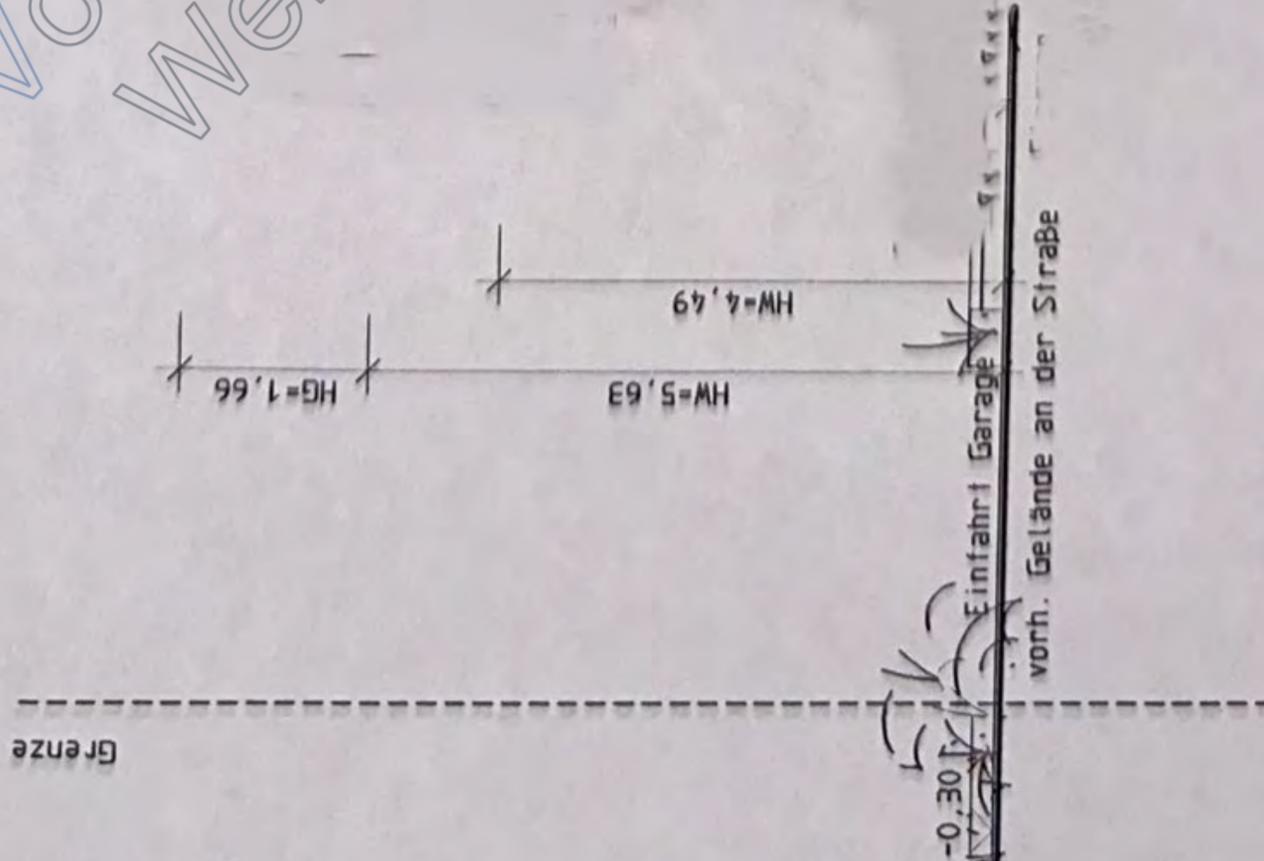
Grenze

Vorh. Gelände am Wohnhaus

Terrasse



Von Immobilienportal.de bereitgestellt -  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Haus A

Haus B

Vorderansicht

Tabelle 1

Betreff: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses - Haus B -

Baustelle: Habichtweg 3 66663 Merzig/Brottdorf

### Bauzahlenberechnung

#### A. Berechnung der Wohnfläche

##### Erdgeschoss

	Länge	Breite 1	Breite 2	Faktor	Rohbau qm	Summe RB	RB-F	Ges. Summe
Kochen						12,75	0,97	12,37
Essen						15,40	0,97	14,94
Wohnen						19,03	0,97	18,46
WC						2,25	0,97	2,18
Abst.R.						2,09	0,97	2,03
Diele						4,87	0,97	4,72
Flur						7,68	0,97	7,45
Terrasse						15,50	0,25	3,88
<b>Wohnflächensumme Erdgeschoss qm</b>								<b>66,03</b>

##### Dachgeschoss

	Länge	Breite	Rohbau qm	Faktor	Rohbau qm	Summe RB	RB-F	Ges. Summe
Eltern					15,26			
			-3,75	1/2	-1,88	13,39	0,97	12,98
Kind 1					15,60			
			-4,25	1/2	-2,13	13,48	0,97	13,07
Kind 2					12,79			
			-2,00	1/2	-1,00	11,04	0,97	10,71
			-1,50	1/2	-0,75	11,04	0,97	10,71
Ankleide						5,57	0,97	5,40
Bad/WC						12,27	0,97	11,90
Flur						5,31	0,97	5,15
Galerie						12,19	0,97	11,82
<b>Wohnflächensumme Dachgeschoss qm</b>								<b>71,03</b>
<b>Gesamt-Wohnfläche EG + DG qm</b>								<b>137,06</b>

#### B. Grundstücksgröße

Flurstück-Nr.		572,00
225/13		
<b>Gesamt Grundstücksgröße qm</b>		<b>572,00</b>

#### C. Grundfläche

	Länge	Breite 1	Breite 2	Faktor 1	Faktor 2	Einz. Summe	Summe qm	Ges. Summe
Wohnhaus	8,75	10,50				91,88		
	4,25	1,50				6,38		
							98,25	
Terrasse	7,75	2,00					15,50	
Stellplatz	5,00	5,00					25,00	
<b>Gesamt Grundfläche qm</b>								<b>138,75</b>

Tabelle1

**D. Geschossfläche**

	Länge	Breite 1	Breite 2	Faktor1	Faktor 2	Einz.Summe	Summe qm	Ges. Summe
EG							98,25	
DG							98,25	
<b>Gesamt Geschossfläche qm</b>								<b>196,50</b>

**E. Bruttorauminhalt (BRI)**

Wohnhaus	Höhe 1	Höhe 2	Faktor1	Fläche qm	Höhe	Faktor 2	Summe cbm	Ges. Summe
BRI KG				98,25	2,44	2.59	239,73	239,73
BRI EG				98,25	2,94		288,86	288,86
BRI DG				91,88	1,35		124,03	
				91,88	4,10	1/2	188,34	
				6,38	2,49		15,87	
				6,38	1,66	1/2	5,29	
	Länge	Höhe	Faktor1	Fläche qm	Länge	Faktor 2		
	1,14	1,455	1/2	0,83	4,25		3,52	
	4,25	1,65	1/2	3,51	8,595	1/3	9,94	
	-3,30	1,29	1/2	-2,13	1,29	2/3	-1,81	
								345,20
<b>BRI Wohnhaus cbm</b>								<b>873,78</b>

**F. Baukosten**

	BRI	€/BRI	Summe €
Wohnhaus	873,78	220,00	192232,15
<b>Gesamt Baukosten €</b>			<b>192232,15</b>

**G. Abstandsfläche**

Vorderansicht:	HW 1	HW2	Faktor	Ges. Summe	Faktor	Abstand erf.	mind. Abstand
	4,49			4,49	0,4	1,80	3,00
	5,63			5,63			
	HG1	HG2					
	1,66		0,33	0,55			
				6,18	0,4	2,47	3,00
linke Seitenansicht:	nicht erforderlich - Grenzbebauung						
Rückansicht:	nicht erforderlich						
rechte Seitenansicht:	HW 1	HW2	Faktor	Ges. Summe	Faktor	Abstand erf.	mind. Abstand
	4,49	5,04	1/2	4,77			
	HG1	HG2					
	2,80		0,33	0,92			
				5,69	0,4	2,28	3,00

Merzig, den 18.12.2002

Der Architekt