

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!**



OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32
☎ 0 68 51 - 8 06 06 33
☎ 0 1 73 - 7 20 79 56
✉ grundwert@omib.de
🌐 www.omib.de
📄 Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSACHE

GA 77523 AG WND (MB)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 06. April 2023

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Oberkirchen; Band: -----; Blatt: 3527
Gemarkung: Oberkirchen; Flur: 06; Flurstück (e): 25/15 (268,00 m²)
Gesamtgröße: 268,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht - (AZ 18 K 2/23)
Rechtspfleger Herr R. Wilhelm
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

Gläubiger (gem. AG WND):

Eigentümer (gem. Grundbuch) = Schuldner (gem. AG WND)



Bewertungsobjekt

Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2023

ca. **107.000,00 €**

(i. W.: einhundertseibtausend € 00/100)

Ausfertigung: /5

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus 59 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit 21 Seiten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für meine Unterlagen.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen	4
Allgemeine Angaben und Grundlagen	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1 Lage	8
2.1.1 Großräumige Lage.....	8
2.1.2 Kleinräumige Lage	8
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation.....	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	11
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2 Einfamilienhaus (<i>Zweifamilienwohnhaus</i>).....	12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2 Wohneinheit.....	14
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3 Nebengebäude.....	15
3.4 Außenanlagen.....	15
4 Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1 Grundstücksdaten	16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3 Bodenwertermittlung	16
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4 Sachwertermittlung	18
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3 Sachwertberechnung	22
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	23
4.5 Ertragswertermittlung	28
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3 Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5 Verkehrswert.....	34
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3 Verwendete fachspezifische Software	37



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED];
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

6	Hinweise.....	38
7	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.....	38
8	Verzeichnis der Anlagen	38

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



Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel.

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

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und nicht ausgebautem (aber unterstellt möglich) DG, bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1938 angegeben, mit weiteren späteren Umbaumaßnahmen.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem mittleren bis befriedigenden Zustand. Es besteht ein mittlerer bis größerer Unterhaltungsstau und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig scheinbar bewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein- / Zweifamilienhaus; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Objektadresse:	Brunnenstraße 3 D-66629 Freisen-Oberkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freisen-Oberkirchen, Blatt 3527
Katasterangaben:	Gemarkung Freisen-Oberkirchen, Flur 6, Flurstück 25/15 (268 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in 66606 St. Wendel vom 09. März 2023, AZ 18 K 2/23 und Schreiben vom 09. März 2023 (hier eingegangen am 11. März 2023) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümer: (nach Angaben gem. Grundbuchauszug)	[REDACTED]
Gläubigerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
Schuldner: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
AZ des Gerichts:	18 K 2/23

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Begutachtung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens; Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in 66606 St. Wendel vom 09. März 2023, AZ 18 K 2/23 und Schreiben vom 09. März 2023 (hier eingegangen am 11. März 2023) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	31. März 2023 <u>Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:</u> Witterung: nass / trocken, kühl Temperatur: ca. 8 – 10°C Dauer des Ortstermins: ca. 80 min (14.50 Uhr bis 16.10 Uhr) (besondere) Vorkommnisse: keine <u>Weitere Angaben:</u> Zum Ortstermin am 31. März 2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 13. März 2023 fristgerecht eingeladen.



Absagen der Eingeladenen lagen lediglich von Seiten der Gläubigerin vor; der Schuldner sagte telefonisch gegen 11.15 Uhr am 31. März 2023 den Termin ab, mit der Begründung, dass er umgezogen sei und die Einladung erst kurzfristig erhalten hätte, und dass er sich gegenwärtig in Kassel aufhalten würde. Dem Schuldner wurde erklärt, dass eine Absage nicht mehr möglich sei, da eine Weitergabe seiner Nichtanwesenheit am Ortstermin für die übrigen Beteiligten nicht mehr möglich sei. Ihm wurde die Möglichkeit eingeräumt, dass der Sachverständige den angesetzten Termin wahrnehmen wird, und dass er (der Schuldner) noch die Möglichkeit hätte, in der darauffolgenden Woche an einen neuen Termin zur Innenbesichtigung teilzunehmen zu können. Die Erlaubnis zum Betreten des Grundstücks wurde dem Sachverständigen durch den Schuldner in diesem Telefonat fernmündlich erteilt.

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich die Familie des Schuldners vor Ort aufhielt, und dass somit auch eine Innenbesichtigung erfolgen kann. Der Schuldner wurde über diesen Sachverhalt telefonisch informiert und die Freigabe zur Innenbesichtigung durch den Schuldner erteilt.

Umfang der Besichtigung:

Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden, bei der alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes besichtigt / in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Familie des Schuldners (3 Menschen), und der Sachverständige

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09. März 2023
- weitere allgemeine Angaben

Vom Eigentümer (hier dem Vertreter des Eigentümers) wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- weitere allgemeine Angaben zum Objekt

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab aktuell
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und nicht ausgebautem (aber unterstellt möglich) DG, bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1938 angegeben, mit weiteren späteren Umbaumaßnahmen.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.



- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem mittleren bis befriedigenden Zustand. Es besteht ein mittlerer bis größerer Unterhaltungsstau und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig scheinbar bewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- **Allgemeiner Hinweis:**
Der Ausbruch des sogenannten, neuartigen Coronavirus, welches die Covid-19-Erkrankung hervorrufen kann, und von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden in einer zunehmenden Anzahl von Staaten eingeführt, die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die Covid-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Beschränkungen und Maßnahmen auf die Covid-19-Pandemie getroffen werden.
Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den die Covid-19-Pandemie auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Freisen (ca. 8.500 Einwohner); Ortsteil Oberkirchen (ca. 2.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 13 km entfernt) Kusel (ca. 10 km entfernt) Birkenfeld (ca. 15 km entfernt) Idar-Oberstein (ca. 28 km entfernt) Landstuhl (ca. 35 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 55 km entfernt) Trier (ca. 75 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 420 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 62 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> St. Wendel (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 70 km entfernt) Luxemburg (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Nähe Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,6 km, bzw. in ca. 4 km Entfernung; entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,3 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage; ein- fache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mittel bis stark (durch Straßenverkehr (überregionale Verbindungs- straße in ca. 30 m Entfernung in westlicher Richtung); durch Flug- verkehr (je nach Witterung im Bereich der Flugschneise des Flug- hafens Ramstein))
Topografie:	hängig; von der Straße her abfallend; Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 12 m; mittlere Tiefe: ca. 22 m; Grundstücksgröße: insgesamt 268 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem bis mittlerem Verkehr
-------------	--



Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen / -buchten o. ä. etc. ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (wegen Doppelhaushälfte); eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 21. März 2023, AZ FB 2.2/A/32/Gui ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Freisen-Oberkirchen, Blatt 3527 keine wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Herrschermerke: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschermerk gegenüber anderen Grundstücken. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Vertreters des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenver-



zeichnung des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 00168-23-17, vom 15. März 2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

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

Verfügungs- und Veränderungssperre:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.



2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Vertreters des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Vertreters des Eigentümers. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 4-7);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (mögliche Nutzung sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienwohnhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und keine Garagenplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschosdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

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

3.2 Einfamilienhaus (Zweifamilienwohnhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein- / Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut (als Doppelhaushälfte); mit Anbau vorderseits
Baujahr:	1938 (gemäß Angaben Katasteramt Saarland); Umbau aus 1993, Bauschein 781/93 vom 22. Juli 1993
Modernisierung:	leicht renoviert (gemäß Angaben des Vertreters des Eigentümers); es liegen Planunterlagen aus 1993 vor, aus denen hervorgeht, dass das Gebäude zu diesem Zeitpunkt, oder kurz danach, umfangreich umgebaut worden sein könnte; unterstellte durchgeführte Maßnahmen betreffen das gesamte Gebäude; Elektro muss ca. 1977 geändert worden sein, Einbau einer neuen Heizungsanlage ca. 1993 (nach Angaben der Heizungsanlage), sonstige weitere Maßnahmen können nicht ausgeschlossen und müssen daher unterstellt werden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.1.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; vgl. die Fotodokumentation in Anlage 6. Die Türöffnungen sind komplett kleiner als 90 cm breit und weniger als 2,05 m im lichten Durchgang hoch. Alle Räume verfügen nicht über eine ausreichende Bewegungsfläche (barrierefrei 1,2 m x 1,2 m, rollstuhlgerecht 1,5 m x 1,5 m); je nach Möblierung könnte zumindest eine Bewegungsfläche von 1,2 m x 1,2 m erreichbar sein. Eine barrierefreie Nachrüstung / Umrüstung ist nur mit größerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der



Grad der möglichen erzielbaren Barrierefreiheit nur unter größeren Aufwendungsmaßnahmen erreicht werden kann, die aber in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Ergebnis stehen. Von einem Einfluss auf die Kaufentscheidung kann wohl ausgegangen werden, der aber nicht bezifferbar ist und somit auch nicht in der Wertermittlung berücksichtigt wird. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zweigeschossiges Gebäude handelt, wird ein möglicher Interessent wohl eher abgeneigt sein, ein solches Objekt, bei dem er auch noch viel investieren muss, zu erwerben, denn dieses mögliche Klientel wird wohl eher ein komplett ebenerdiges Anwesen bevorzugen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

Straßenseite verputzt und gestrichen;
Giebelseite verschiefert (unterstellt Faserzementplatten), verputzt und gestrichen;
Sockel verputzt und gestrichen;
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, verschiefert (unterstellt Faserzementplatten)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume (Waschraum, Heizung, Öllager, HAR)

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, mehrere Wohnräume, Küche, Bad
(Aufteilung in eine separate WE wäre möglich)

Obergeschoss:

Treppenhaus mit Flur, mehrere Wohnräume, Küche, Bad, Dachterrasse
(Aufteilung in eine separate WE wäre möglich)

Dachgeschoss:

Speicher (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton

Keller:

Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton;
nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton

Geschossdecken:

Holzbalken, Trägerkappendecke, Trägerdecke aus Bims und Beton;
Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen:

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichauflagen;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 40-45;



Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton); ohne Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);
Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 3 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, kein Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993; Brenner 18 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1993; Warmwasserspeicher ca. 100 l; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 3* 1.500 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:	ca. 142 m ² ; (mögliche Aufteilung in ein Zweifamilienwohnhaus mit ca. 74 m ² und ca. 68 m ²)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten, Holzwerkstoffplatten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein, Fliesen, beschichtete Platten; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Naturstein, Sandstein, mit Abdeckung aus Zinkblech
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache und bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;



Bad im EG:

1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitäröbekte

Bad im OG:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

Einbauküche mittlerer Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

auszugsweise:

Feuchtigkeitsschäden, Risse, Risse in den Bodenflächen, unebene Bodenflächen, behobener Wasserschaden, lichte Durchgangshöhe der Treppen in den Antrittsbereichen < 2 m, Zugangsbereich Terrasse zu Raum im OG ohne erforderlichen Abstand zur wasserführenden Schicht, fehlende Absturzsicherung der Treppe im KG, Treppe KG-EG unterschiedliche Steigungshöhen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

auszugsweise:

"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, tlw. unebene Bodenflächen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung, Terrasse

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

auszugsweise:

Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse; Geländer Dachterrasse muss erneuert werden

wirtschaftliche Wertminderungen:

auszugsweise:

mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem mittleren bis befriedigenden Zustand. Es besteht ein mittlerer bis größerer Unterhaltungstau und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig scheinbar bewohnt.

3.3 Nebengebäude

2 Holzschuppen zum Lagern von Holz (siehe Außenanlage)

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun), 2 Holzschuppen, Grundstücks- und Hausanschlüsse



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66629 Freisen-Oberkirchen, Brunnenstraße 3 zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Freisen-Oberkirchen	3527	----	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freisen-Oberkirchen	06	25/15	268 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich



Ausrichtung Garten = Nordwesten / Südosten
Topografie = eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 31.03.2023
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = 2
Anbauart = Endhaus
Bauweise = offen
Grundstücksfläche (f) = 268 m²
Zuschnitt = unregelmäßig
Ausrichtung Garten = Nordosten
Topografie = Gefälle um 1 Geschoss nach Nordosten

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.03.2023	× 1,01	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 0,99	Anmerkung 3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	Anmerkung 4
Fläche (m ²)	600	268	× 1,05	Anmerkung 5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,99	Anmerkung 6
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Nordosten	× 0,95	Anmerkung 7
Topografie	eben	Gefälle um 1 Geschoss nach Nordosten	× 0,97	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 43,10 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 43,10 €/m ²	Anmerkung 9
Fläche	× 268 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 11.550,80 € <u>rd. 11.600,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 insgesamt 11.600,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 45,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2022. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.



Anmerkung 2:

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

Anmerkung 3:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt gegenüber dem Richtwertgrundstück nicht als freistehendes Gebäude ausgeführt wurde, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 4:

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

Anmerkung 5:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Mindergröße in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Zuschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßenseitigen Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine nicht optimale Ausrichtung nach Nordosten aufweist, aber für die südwestliche Dachfläche über eine recht optimale Voraussetzung für eine PV-Ablage verfügt, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ nur ein Abschlag in Ansatz von 5 % gebracht.

Anmerkung 8:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Nordosten um 1 Geschoss fallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 3 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 45,00 € / m² entsprechend anzupassen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen



Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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



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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



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

Objekt:

Anwesen: [REDACTED];
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

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

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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
unterstellte Folgenutzung	Ein- / Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	355,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 31.03.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	645,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.137,78 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	403.911,90 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	403.911,90 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre
• prozentual	44,78 %
• Faktor	0,5522
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	223.040,15 €
• besondere Bauteile	750,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	223.790,15 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	223.790,15 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 229.290,15 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 240.890,15 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,86
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 207.165,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 99.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 108.165,53 €
rd.	108.200,00 €



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Der Ausstattungsstandard berücksichtigt bzw. bezieht sich auf unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung



Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	58,0	345,10
3	685,00	42,0	287,70
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	632,80
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		632,80 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,02
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	645,46 €/m ² BGF
	rd.	645,00 €/m ² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI I. Quartal 2023	=	176,4 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.137,78 €/m ² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung begehbbare Dachfläche / Dachterrasse		
Summe		750,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen Hof- und Wegebefestigung Stützmauer(n) Befestigte Stellplatzfläche Grundstücks- und Hausanschlüsse 2 Schuppen	
Summe	5.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

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

Restnutzungsdauer

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



Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Angaben Katasteramt Saarland) ca. 1938 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12,6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	1,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,3	1,2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,3	1,2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,3	1,2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,3	0,3
Summe		2,0	10,6

Ausgehend von den 12,6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1938 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 37 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahre =) 1993.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter Sachwertfaktor = 0,86

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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



oder Abschlüsse erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktconformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel <ul style="list-style-type: none">• Barrierefreiheit (geprüft, aber kein Ansatz, da gegenwärtig nicht bezifferbar)• Grundrissgestaltung• weitere allgemeine Mängel in der Ausführung etc.	-2.500,00 €
Bauschäden <ul style="list-style-type: none">• Gebäuderisse allgemein• Feuchtigkeitsschäden allgemein	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau allgemein	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus, bestehend aus den Gewerken:<ul style="list-style-type: none">- Maßnahmen im Bereich der Dachkonstruktion- Maßnahmen im Bereich der Dämmung im DG- Erneuerung Fenster- tlw. Erneuerung Leitungssysteme- Erneuerung Heizungsanlage- Maßnahmen im Bereich des Innenausbaus- Maßnahmen im Bereich der Grundrissgestaltung- weitere allgemeine Maßnahmen	-88.500,00 €
Summe	-99.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen
(bei 10,60 Modernisierungspunkten)

925,00 €/m²



Wohn-/Nutzfläche	×	142,00 m ²	
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	131.350,00 €	
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €	
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	131.350,00 €	
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	0,85	
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	111.647,50 €	
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))	=	111.647,50 €	
relative regionalisierte Neubaukosten		2.691,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	142,00 m ²	
regionalisierte Neubaukosten HK	=	382.122,00 €	
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK)		0,29	
Erstnutzungsfaktor		1,25	
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 207.165,53 €	x	0,29	x (1,25 – 1) = 15.019,50 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:			
eingesparte Schönheitsreparaturen		108,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	142,00 m ²	
Kostenanteil	×	10,6 Pkte/20 Pkte	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	8.128,08 €	
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	–	111.647,50 €	
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	15.019,50 €	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	8.128,08 €	
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €	
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €	
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–88.499,92 €	
	rd.	–88.500,00 €	

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,793$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des



Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG-OG gesamt	142,00	1,00	5,50	781,00	9.372,00
	2	Kfz-StPI EG vorn			15,00	15,00	180,00
Summe			142,00	1,00		796,00	9.552,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.552,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.216,04 €
jährlicher Reinertrag	= 7.335,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 11.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 220,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.115,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	x 26,401
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 187.857,90 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 199.457,90 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 199.457,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 99.000,00 €
Ertragswert	= 100.457,90 €
	rd. 100.500,00 €

(*) Grundlagen für den angesetzten Mietwert:

- Preisspiegel IVD 2020: für St. Wendel:
gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,50 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 7,25 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,38 €/m²
Da dieser Preisspiegel für St. Wendel gilt, der Ort des Bewertungsgegenstandes aber ca. 15 km entfernt liegt, und hier ein niedriger Ansatz berücksichtigt werden muss, erfolgt ein Abschlag von ca. 10 - 15 %. Daraus ergibt sich ein Mietzins von ca. 5,58 €/m².
- Nachforschungen auf / in Internetportalen: 11 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 5,75 €/m²; Abschlag von ca. 10 % in Ansatz gebracht wegen zu ungenauer Angaben etc. Daraus erfolgt ein Mietzins von 5,18 €/m².
- gem. Unterlagen GAA LK WND: 11 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Freisen; Mittelwert: ca. 5,60 €/m²
- qual. Mietpreisspiegel Saarpfalz-Kreis 2018: Anwendung gem. Vorgaben (gewähltes Beispiel Blieskastel / Biesingen, im Bereich „Im Dorf, In den Rohrwiesen“) → angepasster Mietwert: ca. 5,24 €/m² (Spanne von 4,31 – 6,72 €/m²);
- atlas.Immoscout24.de: Spanne 4,88 €/m² - 6,25 €/m², 6 Angebote: i. M. ca. 5,27 €/m²
- daraus resultiert eine Spanne von ca. 5,18 €/m² bis ca. 5,60 €/m² und ein angesetzter Mittelwert von ca. 5,50 €/m²;



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnung EG OG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.638,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	187,44
Summe			2.123,44 (ca. 23 % des Rohrertrags)

- für die Mieteinheit Kfz-StPl EG vorn:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	50,00	50,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	3,60
Summe			92,60 (ca. 51 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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



- bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 1,90 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:



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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **108.200,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **100.500,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,40 (b) = 0,160$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[108.200,00 \text{ €} \times 0,900 + 100.500,00 \text{ €} \times 0,160] \div 1,060 = \text{rd. } 107.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66629 Freisen-Oberkirchen, Brunnenstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freisen-Oberkirchen	3527	----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freisen-Oberkirchen	06	25/15

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 mit rd.

107.000,00 €

(in Worten: einhundertseibentausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



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

Objekt:

Anwesen: [REDACTED];
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Unterzeichner am 31. März 2023 besichtigt und das vorliegende Verkehrswert-Gutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hinweis:

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

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 06. April 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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

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

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

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

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

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

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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



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

Objekt:

Anwesen: [REDACTED];
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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



6 Hinweise

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

7 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

Straßenkarten:

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

Mieten und allgemeine Grundlagen:

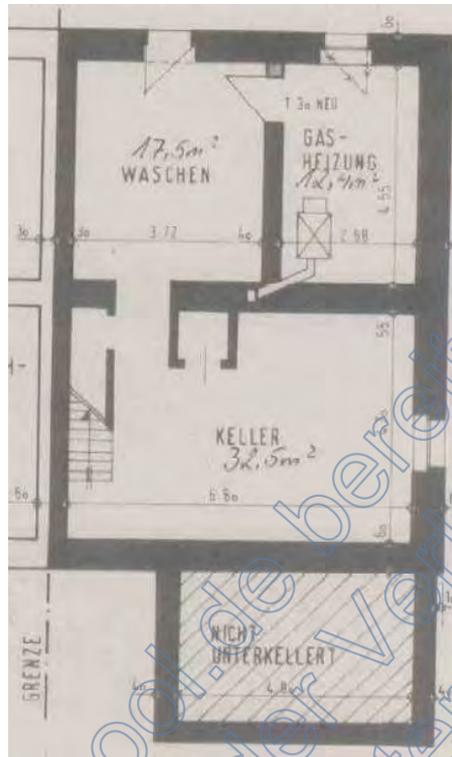
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse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

8 Verzeichnis der Anlagen

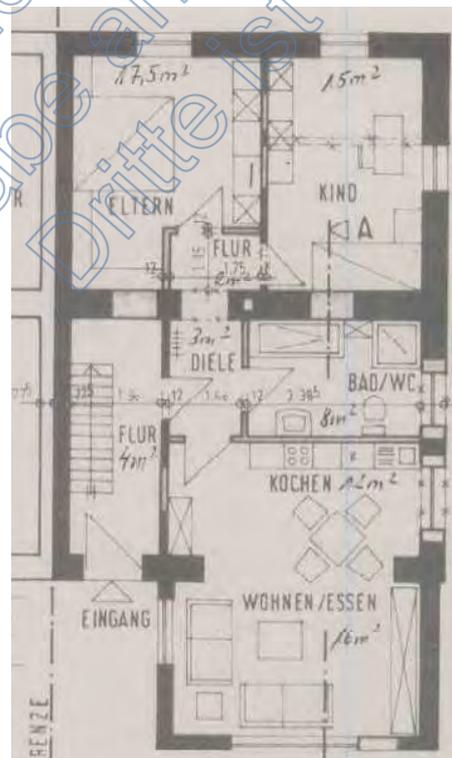
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7.1: Bauzahlenberechnung – Allgemeines
- Anlage 7.2: Bauzahlenberechnung



Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss (geringe Veränderungen in der Ausführung vorhanden)



Grundriss Erdgeschoss (geringe Veränderungen in der Ausführung vorhanden)



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

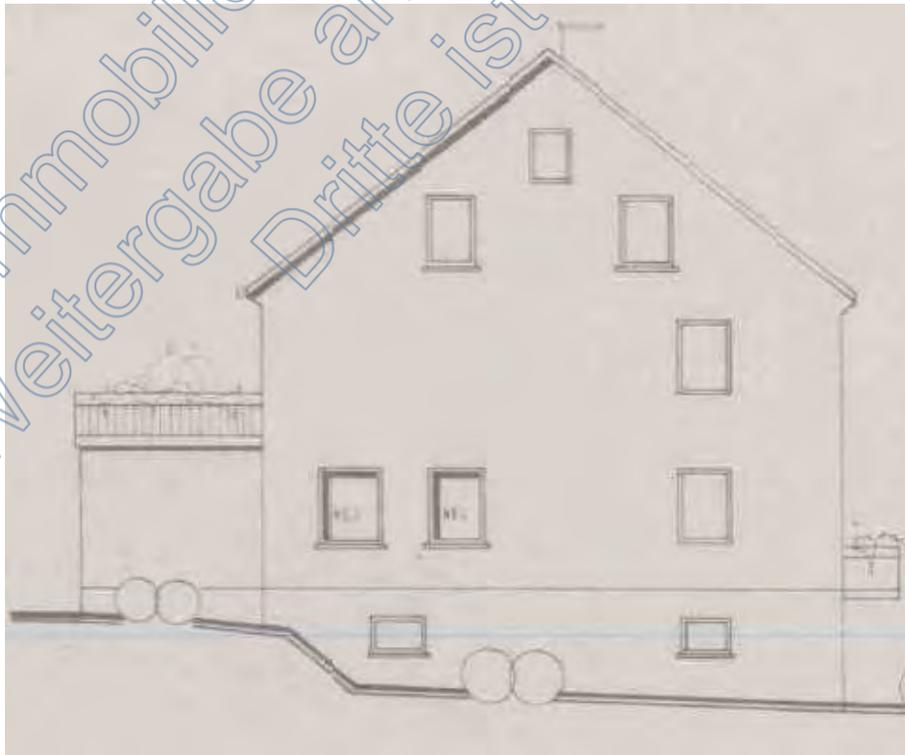
Objekt:

Anwesen: [REDACTED];
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Brunnenstraße 3 in 66629 Freisen-Oberkirchen

Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen



Straßenansicht (geringe Veränderungen in der Ausführung vorhanden)



Linke Seitenansicht (geringe Veränderungen in der Ausführung vorhanden)



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – rechte Seitenansicht



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 3 – rechte Seitenansicht



Foto 4 – Rückansicht



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 5 – Außenanlage



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor

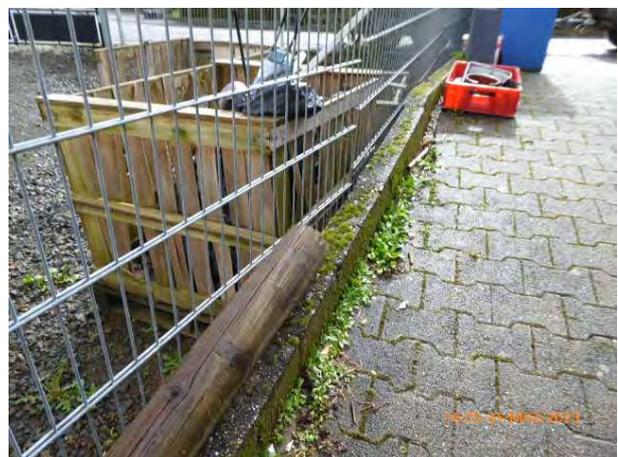


Foto 10 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – Außenschäden etc.



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor

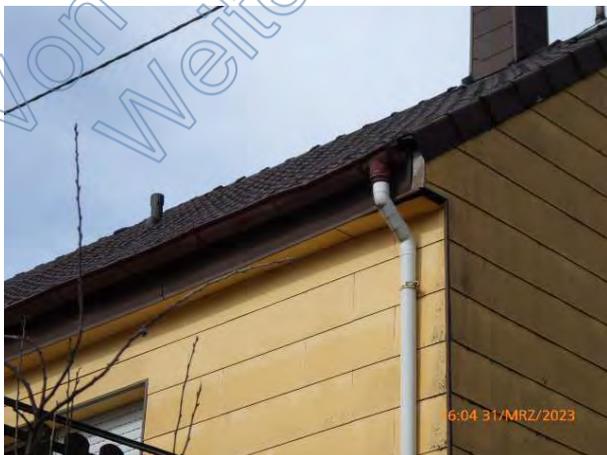


Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – Innenansichten



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 35 – wie vor

Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor

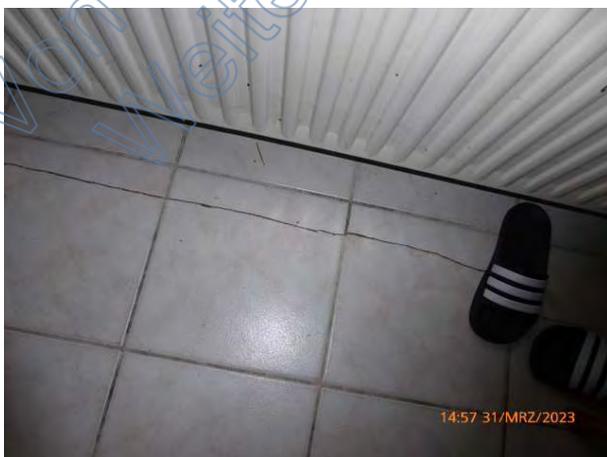


Foto 39 – wie vor



Foto 40 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 47 – wie vor

Foto 48 – wie vor



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation

Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor

Foto 55 – wie vor

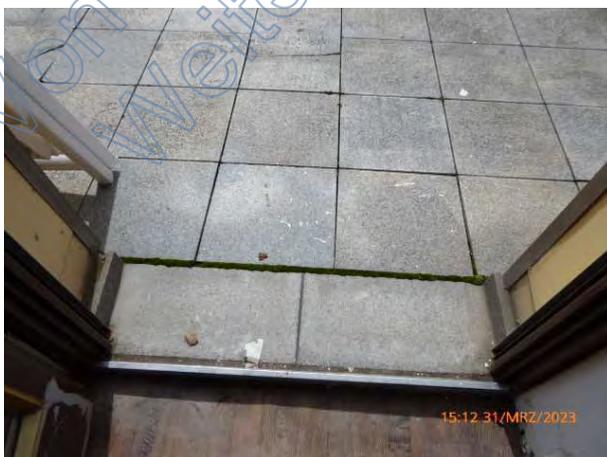


Foto 56 – wie vor

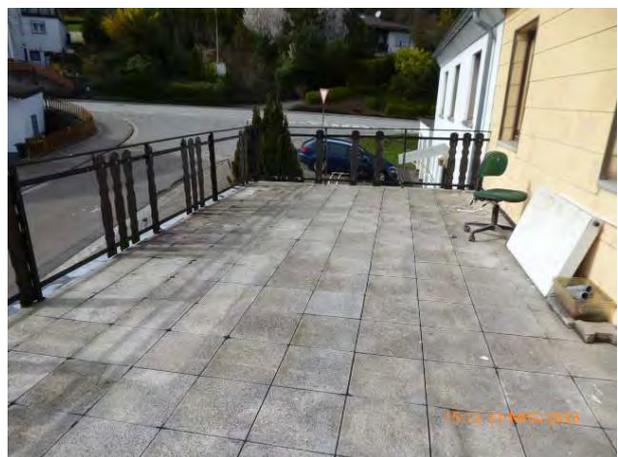


Foto 57 – wie vor

Foto 58 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 59 – wie vor



Foto 60 – wie vor



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Anlage 7.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemeines

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

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

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere:
Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen

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



Anlage 7.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Flur / TH	$1,70 * 4,75 - 0,85 * 3,25$	=	5,31 m ²	
Diele / Flur	$1,40 * 2,26 + 1,15 * 1,75$	=	5,18 m ²	
Wohnen / Essen	$5,00 * 3,20 + 0,50 * 3,75$	=	13,38 m ²	
Küche	$5,00 * 2,37$	=	11,85 m ²	
Bad	$2,26 * 3,385$	=	7,65 m ²	
Raum 1	$3,70 * 4,75 - 1,875 * 1,27$	=	15,19 m ²	
Raum 2	$3,105 * 4,75$	=	14,75 m ²	
		Summe EG	=	73,31 m ²
Flur	$2,60 * 1,15$	=	2,99 m ²	
Bad	$2,60 * 1,90$	=	4,94 m ²	
Küche	$3,70 * 1,50$	=	5,55 m ²	
Raum 3	$3,70 * 4,75$	=	17,56 m ²	
Raum 4	$3,105 * 4,75$	=	14,75 m ²	
Raum 5	$3,26 * 4,75$	=	15,49 m ²	
Dachterrasse	$7,50 * 3,50 * \frac{1}{4}$	=	6,56 m ²	
		Summe OG	=	67,84 m ²
<hr/>				
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>		=	141,15 m ²	141,15 m ²
<hr/>				
Σ 1.1 NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>		=		rd. 142,00 m ²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Kellergeschoss	$7,60 * 11,00$	=	83,60 m ²	
Erdgeschoss	$7,60 * 11,00 + 3,50 * 5,50$	=	102,85 m ²	
Obergeschoss	$7,60 * 11,00$	=	83,60 m ²	
Dachgeschoss	$7,60 * 11,00$	=	83,60 m ²	
<hr/>				
Σ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=	353,65 m ²	353,65 m ²
<hr/>				
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=		rd. 355,00 m ²

3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Kellergeschoss	$83,60 \text{ m}^2 * 2,40$	=	200,64 m ³	
Erdgeschoss	$102,85 \text{ m}^2 * 3,00$	=	308,55 m ³	
Obergeschoss	$83,60 \text{ m}^2 * 2,75$	=	229,90 m ³	
Dachgeschoss	$83,60 \text{ m}^2 * 5,00 / 2$	=	209,00 m ³	
<hr/>				
Σ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=	948,09 m ³	948,09 m ³
<hr/>				
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=		rd. 950,00 m ³