

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
☎ 01 73 - 7 20 79 56
✉ grundwert@omib.de
🌐 www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 83323 AG WND (KHP)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 30. Oktober 2023

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

Objektdaten:

für das mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE) bebaute Grundstück
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Eisweiler; Band: -----; Blatt: 375
Gemarkung: Eisweiler; Flur: 02; Flurstück (e): 1/3 (233,00 m²)
Gesamtgröße: 233,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht - (Geschäfts-Nr. 18 K 14/23)
Rechtspfleger Herr R. Wilhelm
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

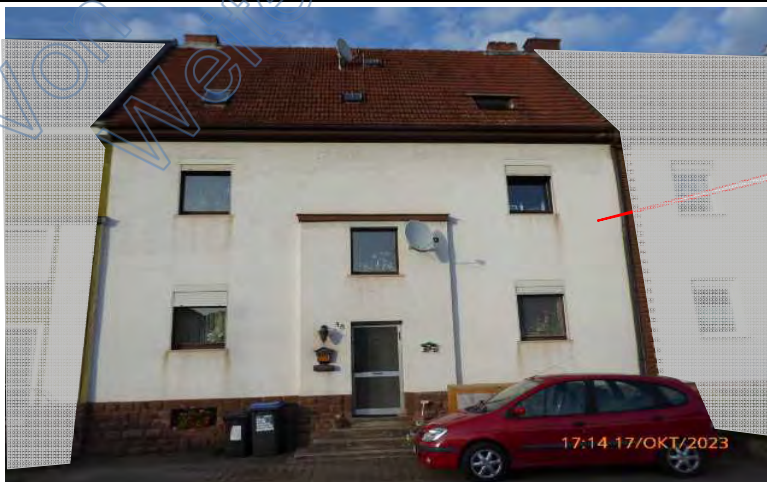
Gläubigerin (gem. AG WND):

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

Wüstenrot Bausparkasse AG
vertr. d. d. Vorstand
Wüstenrotstraße 1
71638 Ludwigsburg

Wüstenrot Bausparkasse AG
W&W-Platz 1
70806 Kornwestheim

Herr



Bewertungsobjekt

Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungstichtag 17. Oktober 2023

ca. **93.500,00 €**

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

Ausfertigung: /8

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus 61 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit 22 Seiten; erstellt in 8 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
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	7
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1 Lage.....	8
2.1.1 Großräumige Lage.....	8
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	8
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4 Privatrechtliche Situation.....	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	11
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2 Wohnhaus.....	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 WE 1 im EG:	14
3.2.5.3 WE 2 im OG und DG:	15
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.3 Nebengebäude.....	16
3.4 Außenanlagen.....	16
4 Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
4.1 Grundstücksdaten.....	17
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3 Bodenwertermittlung	17
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4 Sachwertermittlung	19
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
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.....	34
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.5 Verkehrswert.....	35
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	37
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37



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

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Hinweise.....	39
7	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.....	39
8	Verzeichnis der Anlagen	39

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. Kucheneinrichtungen, 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 mit möglichen 2 WE, bestehend aus KG, EG, OG und teilausgebaute DG und DR bebautes Grundstück. Als Baujahr ist nach Recherchen vor Ort der Zeitraum zwischen ca. 1926 und 1928 angegeben. Nach weiteren Angaben durch den Eigentümer müssen Baumaßnahmen im Zeitraum von ca. 1940-45 stattgefunden haben, sowie weitere Maßnahmen ca. 1990. Das Gebäude ist ausgeführt als Mittelhaus und gehörte in den früheren Jahren zu den sog. „Zollhäusern“.
- 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 insgesamt in einem sehr befriedigenden Zustand. Es besteht mittlerer bis größerer Unterhaltungsstau und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt im EG (= WE 1). Ein Bewohnen der WE 2 im OG und DG ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grund der Ausführungen vor Ort ausgeschlossen.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungstichtag 17. Oktober 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 Wohnhaus mit möglichen 2 WE; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk

Objektadresse: Herrenwald 48
D-66640 Namborn/Eisweiler

Grundbuchangaben: Grundbuch von Namborn/Eisweiler, Blatt 375

Katasterangaben: Gemarkung Namborn/Eisweiler, Flur 2, Flurstück 1/3 (233 m²)

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 13. September 2023, Geschäfts-Nr. 18 K 14/23 und Schreiben vom 13. September 2023 (hier eingegangen am 18. September 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) Herr

Gläubigerin:
(nach Angaben des Amtsgerichts) Wüstenrot Bausparkasse AG
vertr. d. d. Vorstand
Wüstenrotstraße 1
D-71638 Ludwigsburg
und
Wüstenrot Bausparkasse AG
W&W-Platz 1
D-70806 Kornwestheim

Schuldner:
(nach Angaben des Amtsgerichts) Herr

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 18 K 14/23

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in 66606 St. Wendel vom 13. September 2023, Geschäfts-Nr. 18 K 14/23 und Schreiben vom 13. September 2023 (hier eingegangen am 18. September 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: 17.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 17.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 17.10.2023
Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:
Witterung: mittelwarm
Temperatur: ca. 20°C
Dauer des Ortstermins: ca. 70 min (16.15 Uhr bis 17.30 Uhr)
(besondere) Vorkommnisse: keine; es konnten alle Räumlichkeiten etc. des gesamten Bewertungsobjektes besichtigt werden.



Weitere Angaben:

Zum geplanten Ortstermin am 09.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 18.09.2023 fristgerecht eingeladen.

Aus organisatorischen Gründen musste der Termin auf den 17.10.2023 verschoben werden. Zum neuen Ortstermin am 17.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 25.09.2023 fristgerecht eingeladen.

Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor.

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:

der Schuldner und eine Bekannte von ihm, und der Sachverständige;
Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor.

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)

Herr

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13. September 2023
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Vom Eigentümer 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, Schnitt) nach einem örtlich durchgeführten Aufmaß
- 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 mit möglichen 2 WE, bestehend aus KG, EG, OG und teilausgebautem DG und DR bebautes Grundstück. Als Baujahr ist nach Recherchen vor Ort der Zeitraum zwischen ca. 1926 und 1928 angegeben. Nach weiteren Angaben durch den Eigentümer müssen Baumaßnahmen im Zeitraum von ca. 1940-45 stattgefunden haben, sowie weitere Maßnahmen ca. 1990. Das Gebäude ist ausgeführt als Mittelhaus und gehörte in den früheren Jahren zu den sog. "Zollhäusern".
- 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 insgesamt in einem sehr befriedigenden Zustand. Es besteht mittlerer bis größerer Unterhaltungsstau und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt im EG (= WE 1). Ein Bewohnen der WE 2 im OG und DG ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grund der Ausführungen vor Ort ausgeschlossen.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17. Oktober 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsange-



legenheit.

• **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.

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 **immer noch nicht** abschließend bestimmbar. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die Covid-19-Pandemie auf die regionalen Immobilienmärkte ausgeübt 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.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit möglichen 2 WE; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk	
Adresse:	Herrenwald 49 D-66606 Namborn/Eisweiler	
Wertermittlungsstichtag:	17. Oktober 2023	
Qualitätsstichtag:	17. Oktober 2023	
Erstellungsdatum:	30. Oktober 2023	
Gemarkung, Flur, Flurstücks-Nr.:	Eisweiler, 02, 1/3	
Grundstücksgröße:	233 m ²	
Wohn- und / oder Nutzfläche:	<u>Wohnfläche:</u>	
	für WE 1 ca. 78 m ²	
	für WE 2 ca. 149 m ² zusammen ca. 227 m ²	
	<u>Nutzfläche:</u>	
	ca. 50 m ²	
wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren; Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren	
Bodenwert:	ca. 9.400,00 € (auf angepasster Grundlage)	
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert: (inkl. Bodenwert)	Sachwert:	rd. 93.500,00 €
	Ertragswert:	rd. 94.700,00 €
	Vergleichswert:	-----
Verkehrswert:	rd. 93.500,00 €	



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Namborn (ca. 7.000 Einwohner); Ortsteil Eisweiler (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 9 km entfernt) Birkenfeld (ca. 17 km entfernt) Ottweiler (ca. 17 km entfernt) Kusel (ca. 20 km entfernt) Neunkirchen (ca. 25 km entfernt) Saarlouis (ca. 55 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt) Trier (ca. 75 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 54 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 41 (ca. 0,5 km entfernt) B 269 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 15 km entfernt) BAB 62 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Namborn (ca. 0,25 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,75 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,25 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 2 m Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 250 m Entfernung, Bahnhof Namborn in ca. 250 m Entfernung; Verwaltung (Gemeindever- waltung) ca. 3 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und geschlossene, 1-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mittel (durch Flugverkehr mittel (durch Flugverkehr; je nach Witterung liegt das Bewertungsobjekt in der Ein- und Abflugschneise des Flughafens Ramstein), Straßenverkehr (Hauptzu- und -abfahrts- straße des Ortes Namborn inkl. der umliegenden Ortschaften); be- nachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Tankstelle
Topografie:	stärkere Hanglage; von der Straße ansteigend nach Nordnordosten; Garten mit Nordnordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 11 m; mittlere Tiefe: ca. 21 m; Grundstücksgröße: insgesamt 233 m ² ; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße als überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L II.O. 320); Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Ausführung als Mittelhaus); eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden;
Altlasten:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlaststandort aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtige Fläche oder Altlaststandort liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtige Fläche und Altlaststandort gehören nicht zum Umfang des Gutachtauftrags und werden auftragsgemäß auch nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als nicht-altlastverdächtige Fläche und Nicht-Altlaststandort 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. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA wurde am 18. September 2023 per Einwurfeinschreiben angeschrieben. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens lagen seitens des LUA noch keine Antworten vor; vgl. daher o. a. Ausführungen.
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 13.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Namborn/Eisweiler, Blatt 375 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: 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.
Herrschervermerke:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschervermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschervermerk 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 Auftraggebers und 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 Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde (Herr AZ 00589-23-2023, vom 27.09.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers und nach Überprüfung in der Saarländischen Denkmalliste 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



Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

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 Auftraggebers und 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 Auftraggebers und 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 mit möglichen 2 WE bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz (vorm Gebäude) und keine Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt in WE 1 und in WE 2 leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – 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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweieinhalbgeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss,
der Dachraum ist nicht ausgebaut;
Mittelhaus

Baujahr:

zw. ca. 1926 und ca. 1928 (nach eigenen Recherchen)

Modernisierung:

Es wurden gemäß Angaben des Eigentümers tlw. Maßnahmen durchgeführt, die aber nur zu Teil dargestellt werden können:

- Umbau etc. ca. 1940-45
- Umbau ca. 1990
- Einbau Heizungsanlage (nicht mehr funktionsfähig, da zerstört)
- Erneuerung Fenster
- tlw. Erneuerung Innenausbau
- tlw. Erneuerung Elektro
- sonstige allgemeine Maßnahmen

O. a. Maßnahmen können aber auf Grund der vor Ort vorgefundenen Ausführungen nicht mehr als Modernisierungen bezeichnet werden, da insgesamt erheblicher Unterhaltungsstau etc. vorliegt.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.1.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht 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. Zugrunde gelegt sind die Vorgaben nach der DIN 18040.

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 zweieinhalbgeschossiges 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:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel verputzt und gestrichen;
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume, HAR, Heizung und Öllager, Flur mit Treppenhaus

Erdgeschoss:

Flur mit Treppenhaus;
WE 1 mit 4 Wohnräumen inkl. Küche, Bad

Ober- und Dachgeschoss:

Flur mit Treppenhaus;
WE 2 mit 4 Wohnräumen inkl. Küche, Bad im OG und 4 Wohnräumen im DG

Dachraum:

Speicher (nicht ausgebaut; Zugang über einen Raum im DG)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton, Bruchstein

Keller:

Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton;

nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Bruchsteinmauerwerk, Beton

Geschossdecken:

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

Treppen:

Kellertreppe:

Beton mit Anstrich

Geschosstreppen:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer, Abstand vertikale Geländerstäbe > 12 cm

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz und Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang vernachlässigt



Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit 2 Aufbauten rückseits, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 50-55°

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar (besitzt evtl. 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. 15 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich (nur als Info, da Heizungsanlage zerstört und nicht mehr funktionsfähig)

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung aus ca. 1984, technisch überaltert, auf Putz verlegt;
je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen;
einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, kein Fi-Schutzschalter vorhanden

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl);
Heizungsanlage außer Betrieb da zerstört;
Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;
Kunststofftank, Tankgröße ca. 2* 1.500 Liter;
Warmwasserspeicher mit ca. 500-700 l, nicht funktionsfähig wegen nicht funktionierender Heizungsanlage;
Beheizung von einem Raum in WE 1, derzeit mit einem Einzelofen mit Holz, ansonsten ohne Heizung; Warmwasser über Durchlauferhitzer;
WE 2 ohne Beheizung;

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer (Elektro)

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 WE 1 im EG:

Wohnfläche:

ca. 78 m²

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich, Holzdielen mit PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit einfachen Tapeten und Binderfarbenanstrich Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten, Holzwerkstoffplatten



Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; nachträglich eingebaute Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt und seitlich feststehendem Element <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, tlw. mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (weißgrau)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand der WE

3.2.5.3 WE 2 im OG und DG:

Wohnfläche:	ca. 149 m ²
Bodenbeläge:	Holzdielen mit PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Tapeten und Binderfarbenanstrich Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten, Holzwerkstoffplatten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; einfache Beschläge; nachträglich eingebaute Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, beschichtete Platten; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt und seitlich feststehendem Element <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, tlw. mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (weißgrau)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig



wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand der WE

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse; Zustand von WE 2 und des Dachgeschosses; vertikaler Abstand der Geländerstäbe > 12 cm; keine funktionierende Heizungsanlage, daher Beheizung von WE nur mit einem Speckofen und ansonsten mit elektr. Radiatoren; WE 2 und der Rest des Gebäudes ohne Beheizung; mehr oder weniger Rohbauzustand im DG; elektr. Anlage überholungsbedürftig; vgl. die Aufstellungen in den boGs;

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde / unzureichende Wärmedämmung; Gesamtzustand des Gebäudes durch insgesamt vorliegende Vernachlässigungen;

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem sehr befriedigenden Zustand. Es besteht mittlerer bis größerer Unterhaltungsschaden und mittlerer bis größerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt im EG (= WE 1). Ein Bewohnen der WE 2 im OG und DG ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Grund der Ausführungen vor Ort ausgeschlossen.

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Grundstücks- und Hausanschlüsse



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit möglichen 2 WE bebaute Grundstück in 66640 Namborn/Eisweiler, Herrenwald 48 zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Namborn/Eisweiler	375	----	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Namborn/Eisweiler	2	1/3	233 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 = 17.10.2023
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = 2
Anbauart = Mittelhaus
Bauweise = geschlossen
Grundstücksfläche (f) = 233 m²
Zuschnitt = rechteckig
Ausrichtung Garten = Nordnordosten
Topografie = um mehr als 1 Geschoss nach NNO ansteigend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 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	17.10.2023	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Mittelhaus	× 0,98	Anmerkung 3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 44,10 €/m ²	Anmerkung 4
Fläche (m ²)	600	233	× 1,06	Anmerkung 5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	× 1,00	
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Nordnordosten	× 0,91	Anmerkung 6
Topografie	eben	um mehr als 1 Geschoss nach NNO ansteigend	× 0,95	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,41 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,41 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	×	233 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.415,53 €	
	rd.	9.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 insgesamt 9.400,00 €.

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 für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück als nicht freistehende Gebäude ausgeführt ist, sondern als Mittelhaus, was Beeinträchtigungen mit sich bringt, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % 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 eine erheblich kleinere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Zuschlag von 6 % in Ansatz gebracht werden.

Anmerkung 6:

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

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

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

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine Ausrichtung nach Nordnordosten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Abschlag von 9 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Nordnordosten stärker ansteigend ist (um insgesamt ca. 1 Geschoss), wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem



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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

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.

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.

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

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

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
unterstellte Folgenutzung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	600,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	470,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	282.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.10.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag 17. Oktober 2023	=	1.069,80 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	502.806,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor		linear 66 Jahre 32 Jahre 51,52 % x 0,4848
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.750,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	245.510,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		245.510,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.050,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	250.560,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	259.960,35 €
Sachwertfaktor	x	0,79
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	205.368,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	112.000,00 €
Sachwert	=	93.368,68 €
	rd.	93.400,00 €



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.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen, da eine Ableitung auf Grund der Daten der NHK 2015 nicht ausreichend ist.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,3	0,4	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	27,5 %	43,5 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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
Deckenkonstruktion	



Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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 Brennkessel
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: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihennittelhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	27,5	158,13
2	640,00	43,5	278,40
3	735,00	29,0	213,15
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 649,68			
gewogener Standard = 2,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 649,68 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,88

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 600,30 €/m² BGF

rd. 600,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

• BPI III. Quartal 2023 = 178,3 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.069,800 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Dachaufbauten (2 Stück hinten)	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Eingangstreppe	250,00 €
Summe	1.750,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Stellplatzfläche Einfriedungen allgemein Gartenanlagen und Pflanzungen Grundstücks- und Hausanschlüsse Hof- und Wegebefestigung Stützmauer(n) Außentreppe überdachter Freisitz	
Summe	5.050,00 €

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: Wohnhaus

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 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von mittleren Gesamtnutzungsdauern angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 70 – 90 Jahre
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11,2 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	0,2	2,8
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2	1,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,2	1,3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,2	1,3
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,2	1,3
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,3
Summe		1,0	10,2

Ausgehend von den 11,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1928 = 95$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 95 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($66 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 34$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 34 \text{ Jahre} = 1989$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1989
- 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 Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022,
- 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

= 0,79

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits



berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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 marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel - mangelhafte / unzureichende Dämmung - sonstige allgemeine Mängel	-3.000,00 €
Bauschäden - Feuchtigkeitsschäden allgemein - Gebäuderisse allgemein	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten Unterhaltungsstau allgemein	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen - Wohnhaus, mit den Gewerken: - Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung - Erneuerung Fenster - Modernisierung Leitungssysteme - Erneuerung Modernisierung Heizungsanlage / Leitungen - Erneuerungen Bäder - Erneuerung Fassade - Modernisierung Innenbaubau - sonstige allgemeine Maßnahmen	-98.500,00 €
Weitere Besonderheiten nur 1 StPl vorhanden	-2.500,00 €
Summe	-112.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen
(bei 10,20 Modernisierungspunkten)

625,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche

× 227,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]

= 141.875,00 €



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	=	141.875,00 €
Baukosten-Regionalfaktor $R_f(I_k)$	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	120.593,75 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times R_f(I_k)$	=	120.593,75 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.215,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	227,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	502.805,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times R_f(I_k) / HK$		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,25
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):		
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 205.368,68 € x 0,24 x (1,25 – 1)	=	12.322,12 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:		
eingesparte Schönheitsreparaturen		84,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	227,00 m ²
Kostenanteil	x	10,2 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	9.724,68 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$	–	120.593,75 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.322,12 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	9.724,68 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–98.546,95 €
	rd.	–98.500,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times R_f(I_k)) + [g] + [h] = 0,817$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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.



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	WE 1	78,00		5,25*	409,50	4.914,00
		EG gesamt					
	2	WE 2	149,00		4,75*	707,75	8.493,00
		OG-DG gesamt					
Summe			227,00	-		1.117,25	13.407,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.407,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

3.520,04 €

jährlicher Reinertrag

= 9.886,96 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,95 % von 9.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

277,30 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 9.609,66 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,95 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **32** Jahren Restnutzungsdauer

x 20,528

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 197.267,10 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 9.400,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 206.667,10 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 206.667,10 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 112.000,00 €

Ertragswert

= 94.667,10 €

rd. 94.700,00 €

* Mietangaben nach unterstellt durchgeführter Renovierung etc.



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene andere Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf eine benachbarte Region, in der ein Mietspiegel vorhanden ist, zurückgegriffen werden darf / muss, aber nur als Orientierung. Dies ist hier der Fall. Für den Bereich "Landkreis St. Wendel" ist kein Mietspiegel vorliegend; daher wird auf den vorhandenen Mietspiegel des Saarpfalz-Kreises im Saarland zurückgegriffen.

- Preisspiegel IVD 2020 und 2021:

für St. Wendel (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m²
- gute Mieten: ca. 6,80 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 6,80 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,58 €/m²

für Ottweiler (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,00 €/m²
- gute Mieten: ca. 6,75 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 5,92 €/m²

für Neunkirchen (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,00 €/m²
- gute Mieten: ca. 7,00 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 8,00 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,50 €/m²

Diese Angaben sind nur gültig für Wohnungen, aber nicht für Einfamilienwohnhäuser. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass der Ort des Bewertungsobjektes ca. 10 km, bzw. ca. 15 – 20 km von den o. a. Beispielen entfernt liegt.

- Nachforschungen auf / in Internetportalen: 14 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 5,18 €/m²; Abschlag von ca. 10 % in Ansatz gebracht wegen zu ungenauer Angaben etc. Daraus erfolgt ein Mietzins von 4,66 €/m².
- qual. Mietpreisspiegel Saarpfalz-Kreis 2020: Anwendung gem. Vorgaben (gewähltes Beispiel Blieskastel / Biesingen, im Bereich „Im Dorf“, und Assweiler, im Bereich „Am Sportplatz“) → angepasster Mietwert: ca. 5,13 €/m² (Spanne von 4,31 – 6,72 €/m²);
- gem. Unterlagen GAA LK WND: 12 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Namborn; Mittelwert: ca. 5,61 €/m²
15 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Freisen; Mittelwert: ca. 5,74 €/m²
25 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Nohfelden; Mittelwert: ca. 5,61 €/m²
- atlas.immoscout24.de: Spanne 4,82 €/m² - 7,43 €/m², 6 Angebote: i. M. ca. 6,48 €/m²,
- wohnungsboerse.de: i. D. ca. 4,04 €/m²
- mietspiegeltabelle.de: i. D. ca. 4,50 €/m²
- mieten-aktuell.de: i. D. ca. 4,25 €/m² bei 100 m² Wohnungen
- meine-stadt.de: i. D. ca. 5,50 €/m²
- capital.de: i. D. ca. 4,82 €/m² bei Haus
i. D. ca. 4,21 €/m² bei Wohnungen

→ Aus aktueller Rechtsprechung des Amtsgerichts Hanau im Juli 2023 (AG Hanau, Urteil v. 07.07.2023, AZ 34 C 126/22 (14) geht hervor, dass für Doppelhaushälften ein Ansatz erfolgen kann wie bei Einfamilienwohnhäuser. Das heißt im Umkehrschluss, dass bei Mietangaben in Mietspiegeln, die (fast) immer auf Wohnungen aufbauen, ein Mietzuschlag für Einfamilienwohnhäuser oder Doppelhaushälften gerechtfertigt ist.

→ Daraus resultiert eine Spanne von ca. 4,04 €/m² bis ca. 7,43 €/m² und ein angesetzter Mittelwert von ca. 5,25 €/m² bzw. ca. 4,75 €/m².

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtbewirtschaftungskosten liegen bei ca. 26,26 %.

- für die Mieteinheit WE 1 EG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	912,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	98,28
Summe			1.308,88 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit WE 2 OG-DG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.743,30
Mietausfallwagnis	2,00	----	169,86
Summe			2.211,16 (ca. 26 % des Rohertrags)

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Bewirtschaftungskosten angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 18 – 30 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 18 – 30 %

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022,
- 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 = 2,95 %

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Liegenschaftszinssätzen angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 0,5 – 3,0 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,0 – 3,5 %

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 Unterhaltungszustaus 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 pauschalisierte 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 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. **93.400,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **94.700,00 €**
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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,20 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,20 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,20 (a) \times 0,20 (b) = 0,040$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[93.400,00 € \times 0,900 + 94.700,00 € \times 0,040] \div 0,940 = \text{rd. } 93.500,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit möglichen 2 Wohneinheiten bebaute Grundstück in 66640 Namborn/Eisweiler, Herrenwald 48

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Namborn/Eisweiler	375	-----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Namborn/Eisweiler	2	1/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 mit rd.

93.500,00 €

(in Worten: dreiundneunzigtausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Unterzeichner am 17. Oktober 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 beigemessen werden kann.

Hinweis:

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

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 30. Oktober 2023



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

by A.R.

(Aufsteller)



Registriernummer
0002272

HypZert



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 Haftung nach Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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



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 und ImmoWertV21:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen 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 und 2021 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 und 2021



- 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 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

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:

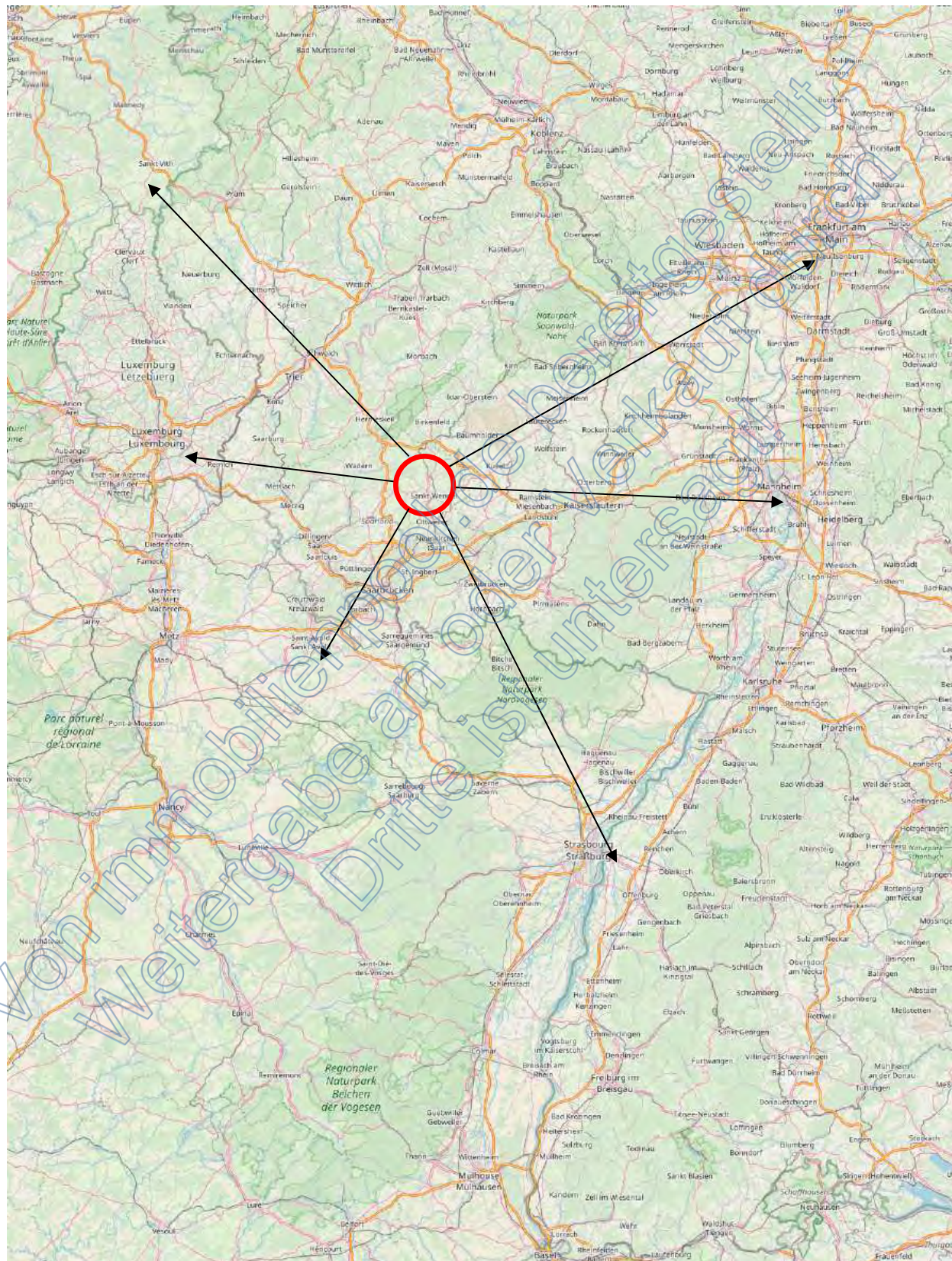
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 und 2021 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 und 2021
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

8 Verzeichnis der Anlagen

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



Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder





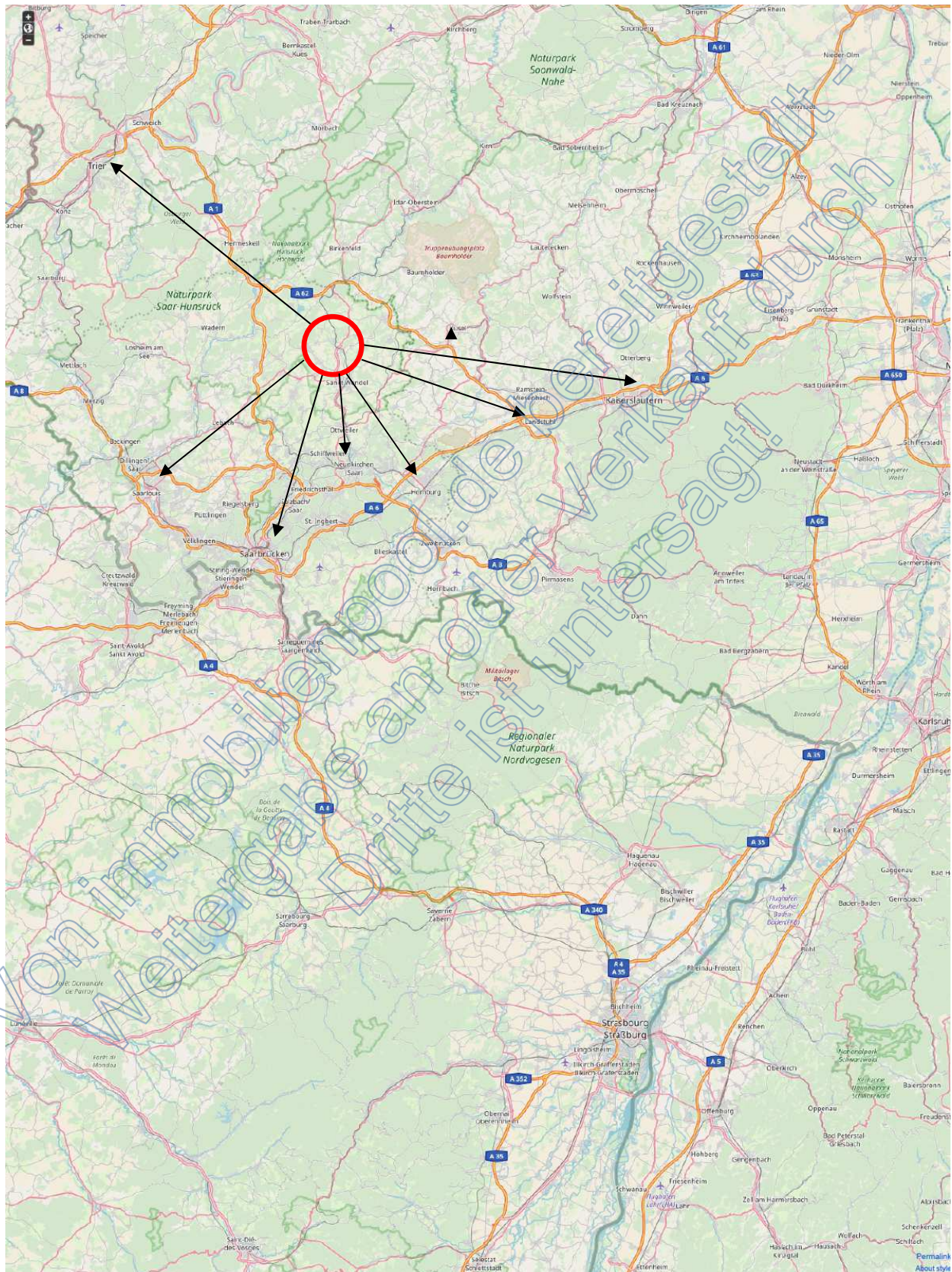
OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Anlage 2: Grundkarte Namborn/Eisweiler und Umgebung



Grundkarte Namborn/Eisweiler und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)



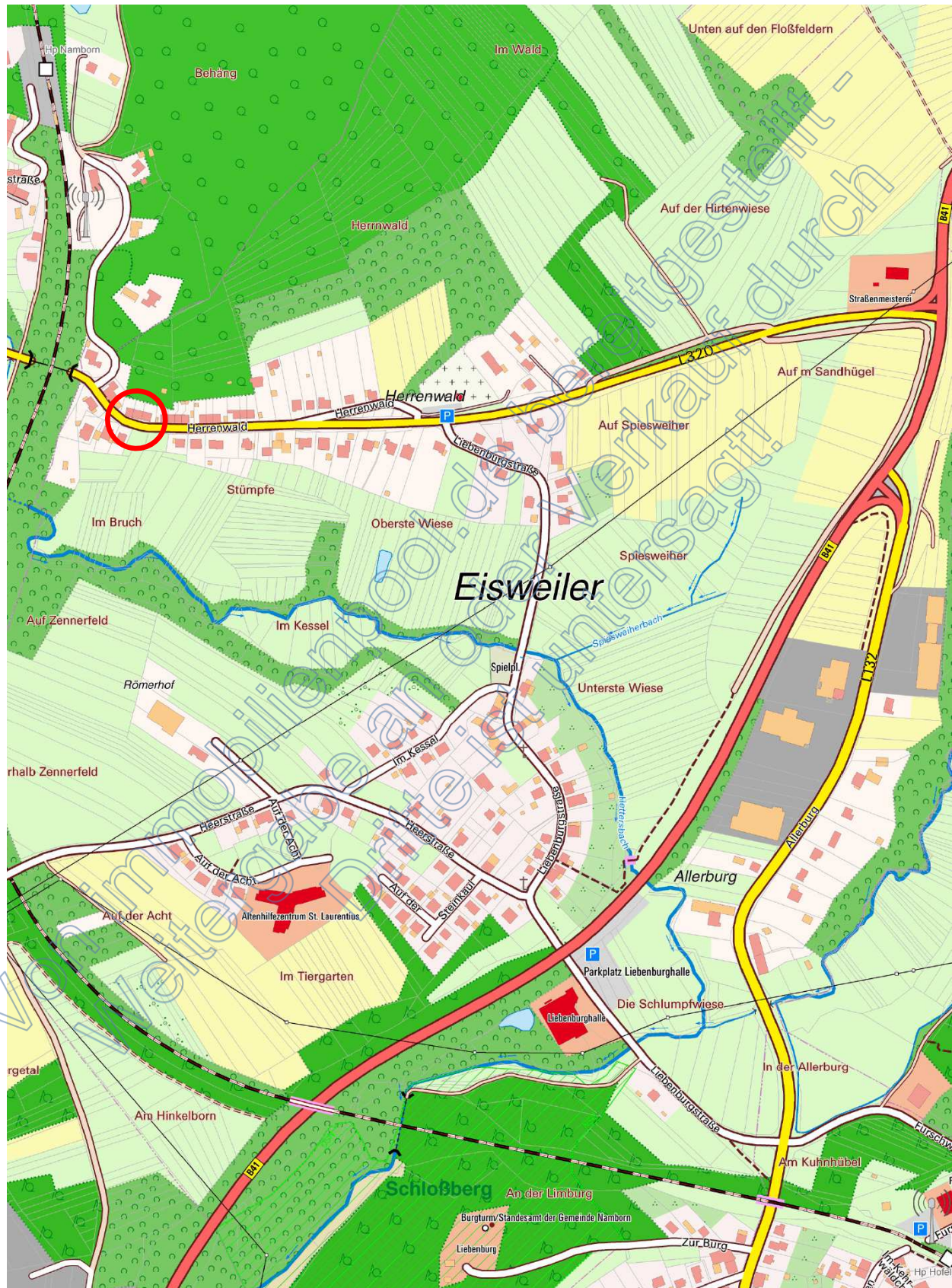
OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

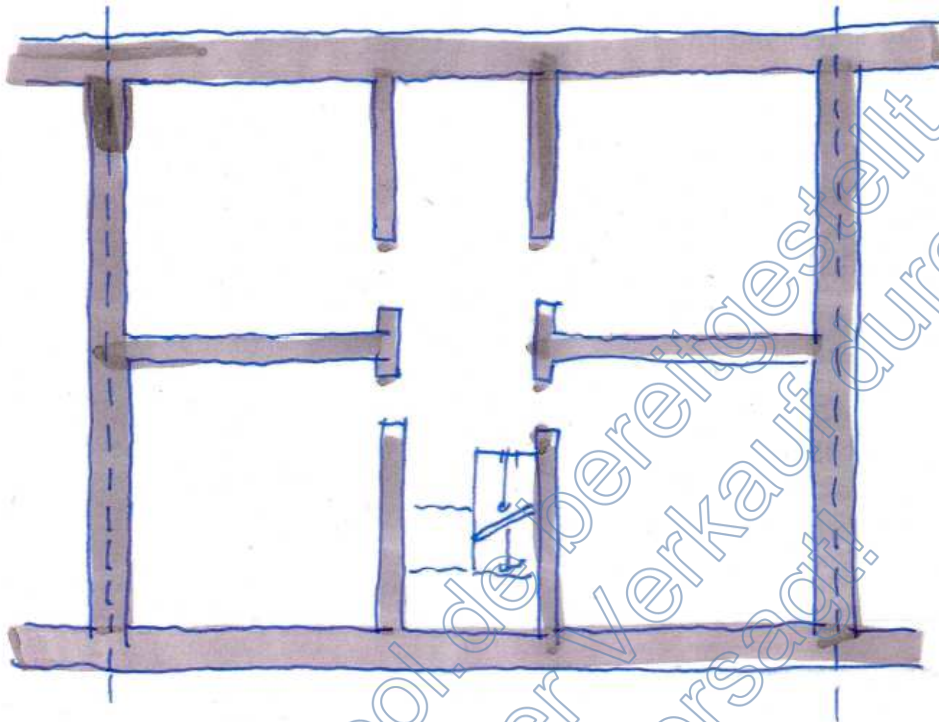
Anlage 3: Stadtplan Namborn/Eisweiler



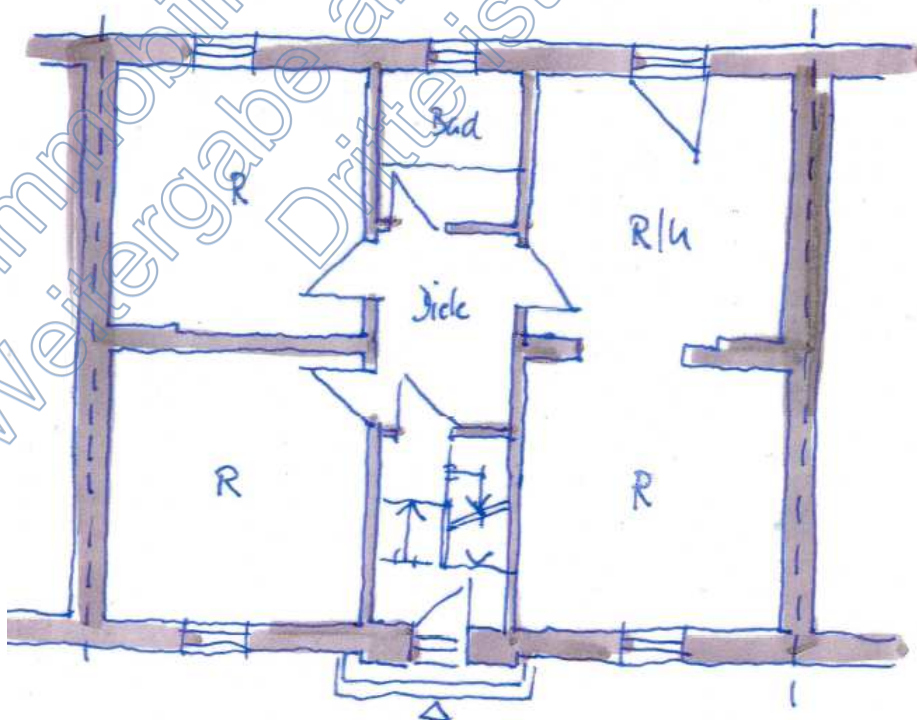
Stadtplan Namborn/Eisweiler © OpenStreetMap Contributors + LVGL



Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen



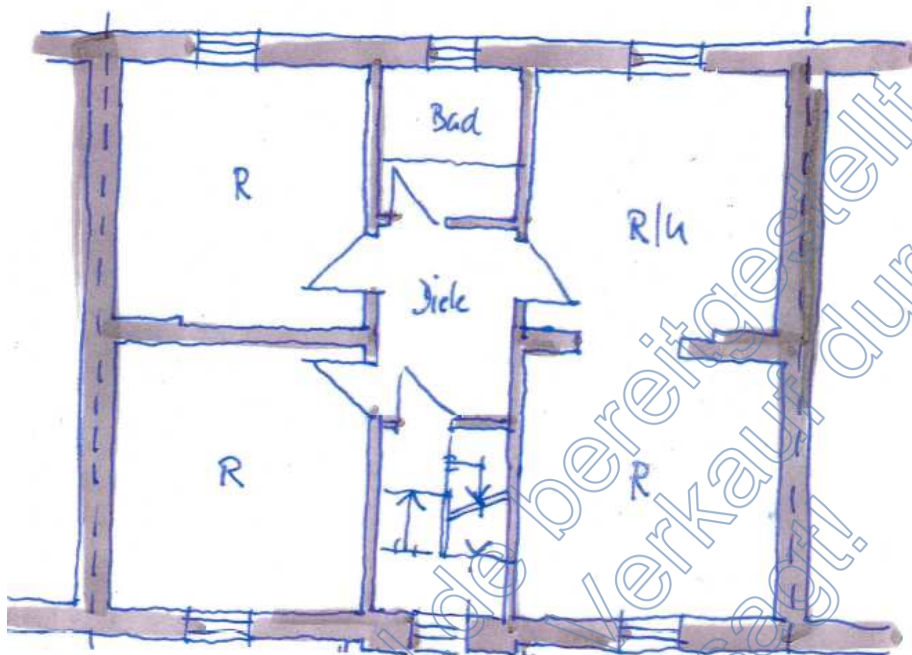
Grundriss Kellergeschoss



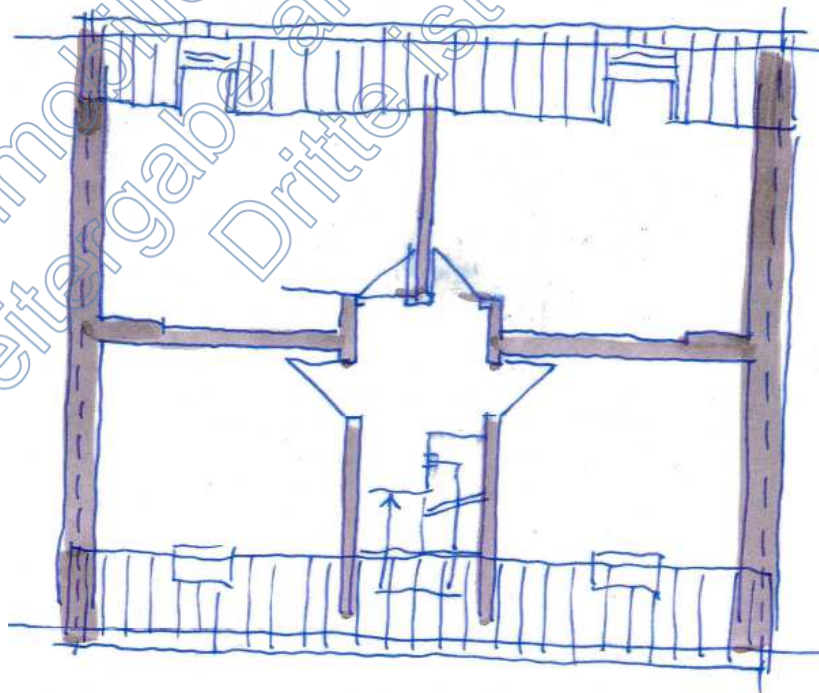
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



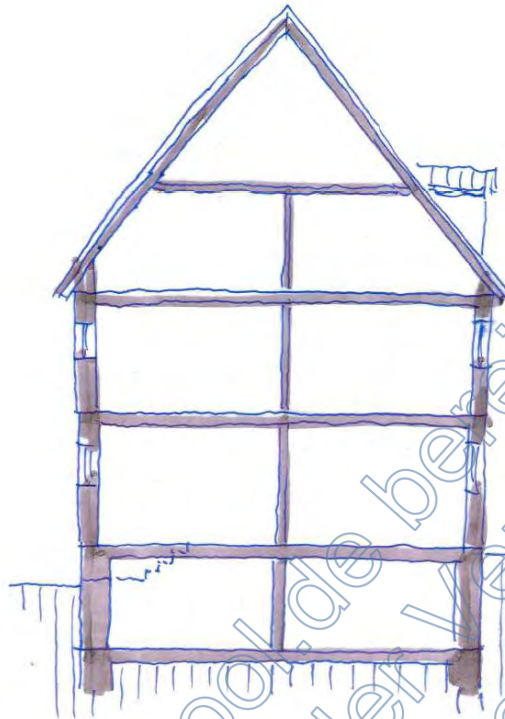
OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen



Schnitt



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

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – Rückansicht



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 3 – Außenanlage



Foto 4 – wie vor



Foto 5 – wie vor



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 9 – Außenschäden etc.



Foto 10 – wie vor



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 21 – allgemeine Flächen etc.



Foto 22 – wie vor

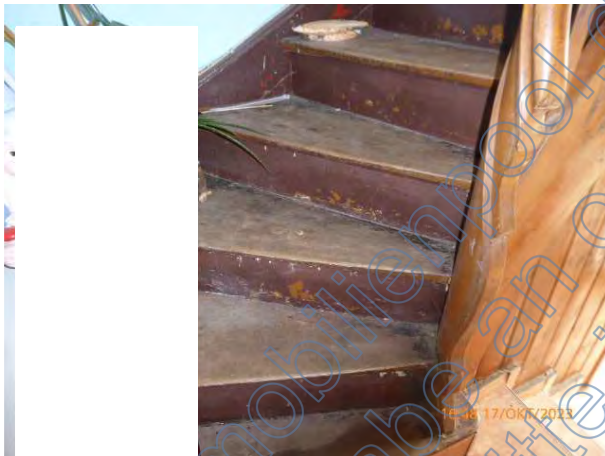


Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor

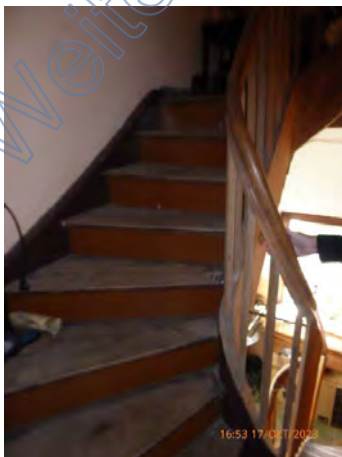


Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Foto 29 – wie vor

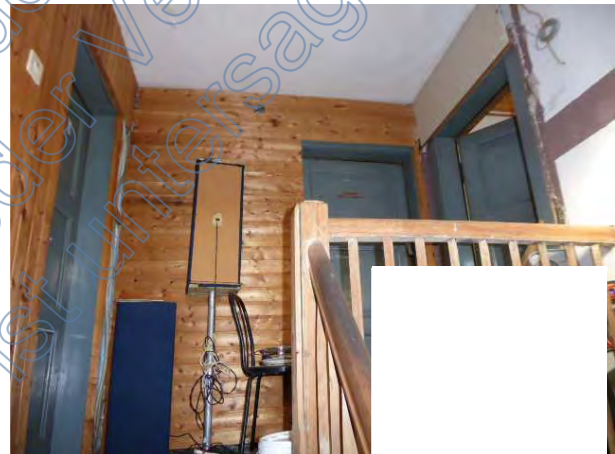


Foto 30 – wie vor

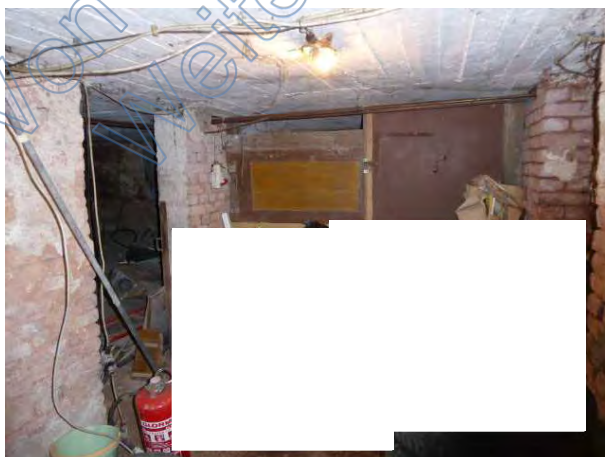


Foto 31 – KG Innenansichten etc.



Foto 32 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 34 – wie vor



Foto 35 – wie vor

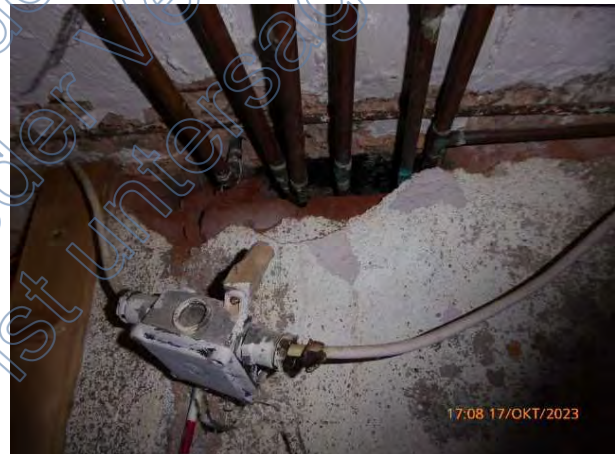


Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 39 – wie vor



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor

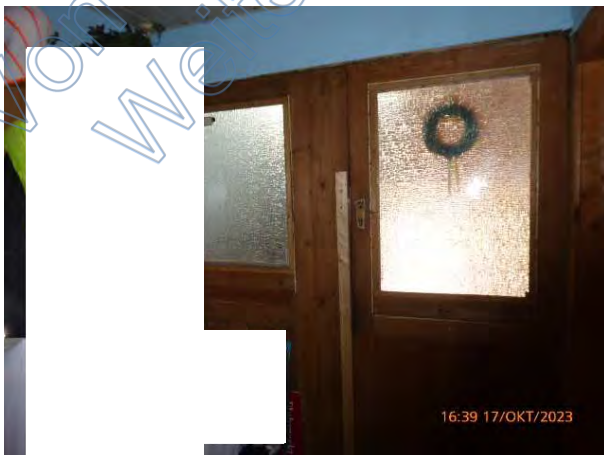


Foto 43 – wie vor

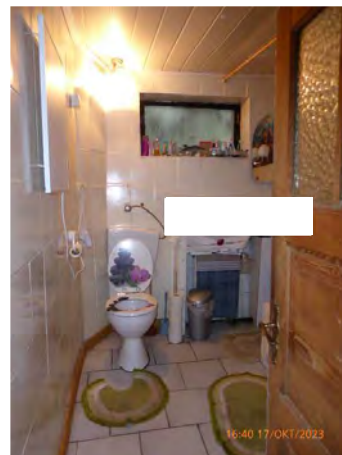


Foto 44 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor

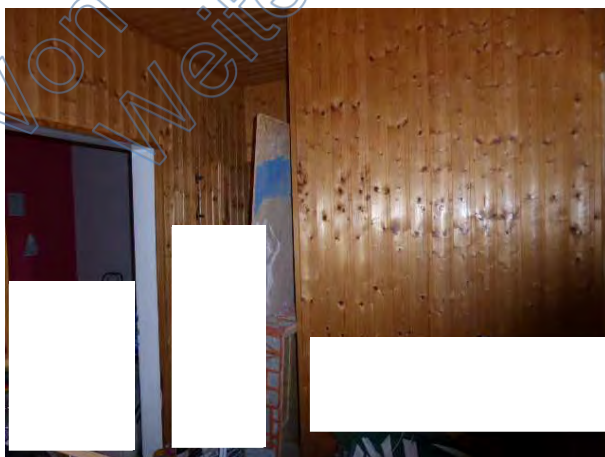


Foto 49 – OG Innenansichten (WE 2)

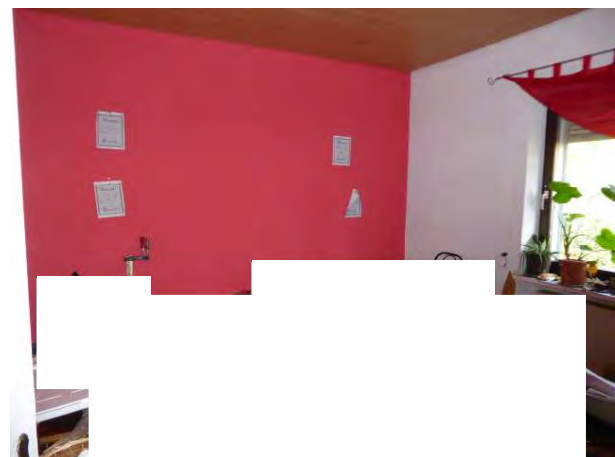


Foto 50 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor

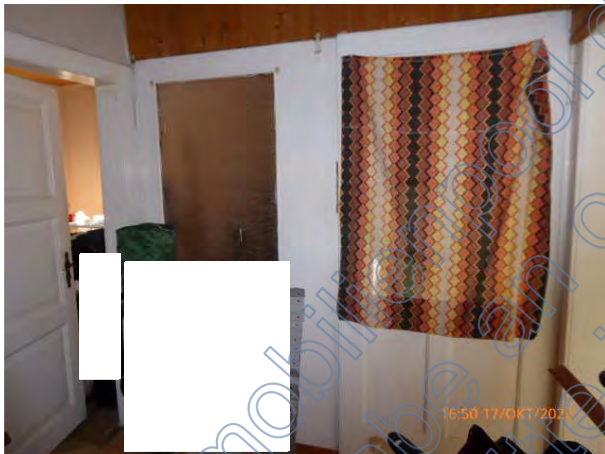


Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor

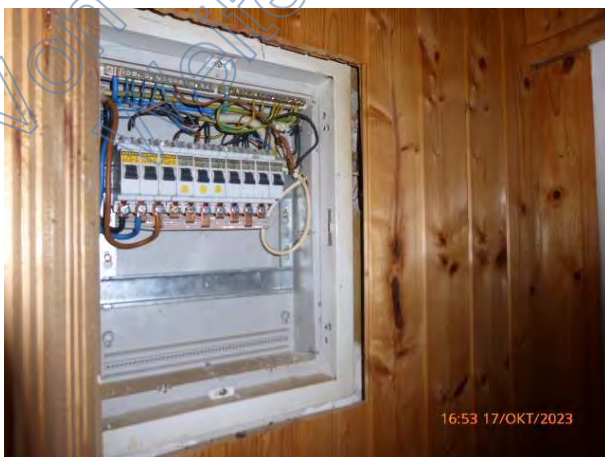


Foto 55 – wie vor

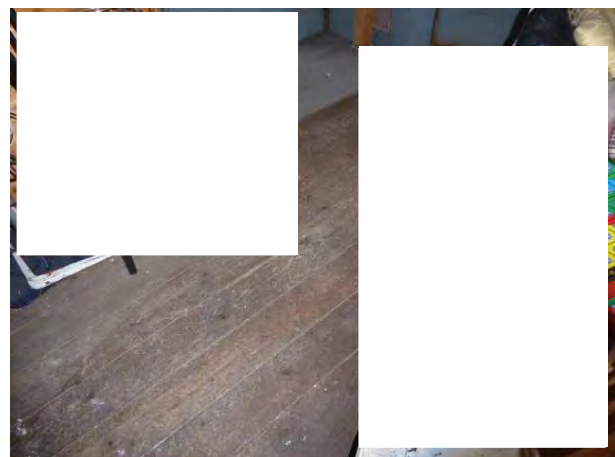


Foto 56 – DG Innenansichten etc. (WE 2)



Anlage 6: Fotodokumentation

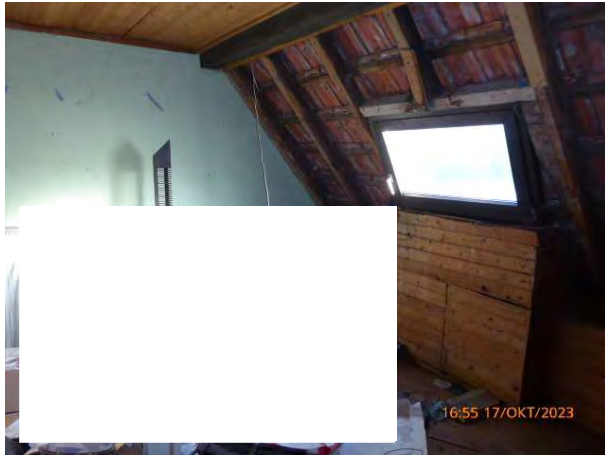


Foto 57 – wie vor



Foto 58 – wie vor



Foto 59 – wie vor

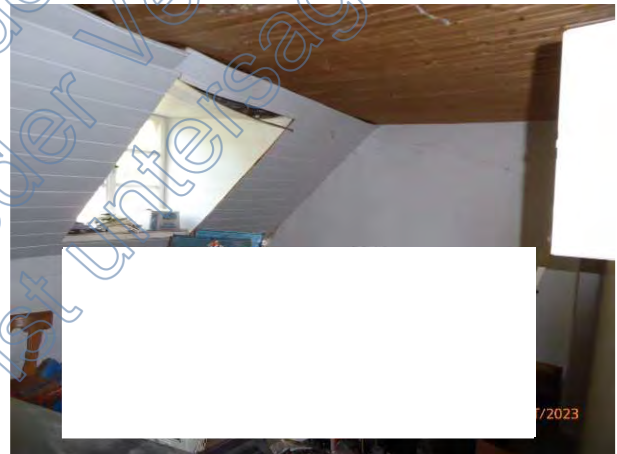


Foto 60 – wie vor



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Foto 65 – DR Innenansichten etc.

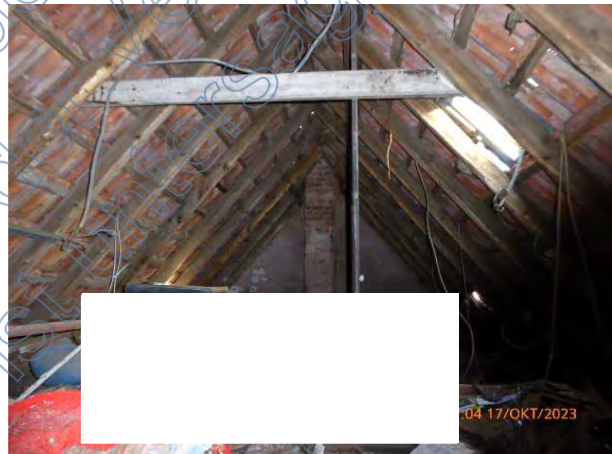


Foto 66 – wie vor



Foto 67 – wie vor



Foto 68 – 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 WE

<u>Erdgeschoss:</u> (= mögliche WE 1)			
Diele	$2,85 * 2,10$	=	5,99 m ²
Bad	$2,50 * 2,10$	=	5,25 m ²
Raum 1	$3,90 * 4,10$	=	15,99 m ²
Raum 2	$3,90 * 4,10 - 0,10 * 1,00$	=	15,89 m ²
Raum 3	$3,90 * 4,10$	=	15,99 m ²
Raum 4	$3,90 * 4,10 - 0,10 * 1,00$	=	15,89 m ²
		Σ	78,00 m ²
<u>Ober- +</u>			
<u>Dachgeschoss:</u> (= mögliche WE 2)			
Diele	$2,85 * 2,10$	=	5,99 m ²
Bad	$2,50 * 2,10$	=	5,25 m ²
Raum 1	$3,90 * 4,10$	=	15,99 m ²
Raum 2	$3,90 * 4,10 - 0,10 * 1,00$	=	15,89 m ²
Raum 3	$3,90 * 4,10$	=	15,99 m ²
Raum 4	$3,90 * 4,10 - 0,10 * 1,00$	=	15,89 m ²
Diele	$2,85 * 1,25$	=	3,56 m ²
Raum 5	$3,90 * 4,10 - 3,90 * 0,75 / 2$	=	14,87 m ²
Raum 6	$3,90 * 5,35 - 0,10 * 1,00 - 5,35 * 0,75 / 2$	=	18,76 m ²
Raum 7	$3,90 * 4,10 - 3,90 * 0,75 / 2$	=	14,87 m ²
Raum 8	$3,90 * 5,35 - 0,10 * 1,00 - 5,35 * 0,75 / 2$	=	18,76 m ²
		Σ	148,82 m ²
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche _{gesamt}		=	226,82 m ² 226,82 m²
Σ 1.1 NGF Wohnfläche _{gesamt}		=	rd. 227,00 m²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereich „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	$10,70 * 9,30$	=	99,51 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	99,51 m ²	
Erdgeschoss	a:	$10,70 * 9,30$	=	99,51 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	99,51 m ²	
Obergeschoss	a:	$10,70 * 9,30$	=	99,51 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	99,51 m ²	
Dachgeschoss	a:	$10,70 * 9,30$	=	99,51 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	99,51 m ²	
Dachraum	a:	$10,70 * 4,50$	=	48,15 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	48,15 m ²	
Σ Brutto-Grundfläche BGF _{gesamt}		=	446,19 m ² 446,19 m²		
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF _{gesamt}		=	rd. 470,00 m²		

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

mit: Bereich „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	$99,51 \text{ m}^2 * 2,25$	=	223,90 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	223,90 m ³	
Erdgeschoss	a:	$99,51 \text{ m}^2 * 3,00$	=	298,53 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	298,53 m ³	
Obergeschoss	a:	$99,51 \text{ m}^2 * 3,00$	=	298,53 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	298,53 m ³	



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

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen ,
mit einem Wohngebäude (mit möglichen 2 WE)
bebautes Grundstück,
Herrenwald 48 in 66640 Namborn/Eisweiler

Dachgeschoss	a:	$99,51 \text{ m}^2 * 2,60 - 10,70 * 2,00 * 1,55 / 2 * 2$	=	256,56 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	256,56 m ³	
Dachraum	a:	$48,15 \text{ m}^2 * 3,25 / 2$	=	78,24 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	78,24 m ³	
Σ Brutto-Rauminhalt BRi _{gesamt}				=	1.155,76 m ³ 1.156,76 m³
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRi_{gesamt}				=	rd. 1.157,00 m³

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