



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!**

JS

Diplom-Ingenieur **Joachim Schmitt**  
**Bauingenieur FH**  
**Beratender Ingenieur BIW**  
Tannenstraße 4      66129 Saarbrücken

**Bausachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**  
[JS.Projektmanagement@gmx.de](mailto:JS.Projektmanagement@gmx.de)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung § 74 a ZVG.

**Bewertungsobjekt:**

**Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten  
mehrgeschossigen Wohnhaus**

**1) Altbau li, Baujahr um 1900**

**Ausbau und Erweiterung des best. WH, Baujahr 1972  
Kellerraum, EG, OG, DG, Dachgaube, Dachraum**

**2) Anbau re, Baujahr 1980**

**EG, OG, DG  
integrierte Garage im EG, Balkon über Garagendecke (OG)**

**Zweck der Wertschätzung:**

**Zwangsversteigerung**

**Aktenzeichen:**

**48 K 2/23**

**Anschrift des Grundstücks:**

**66292 Riegelsberg, Kurzenbergstr. 103**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Saarbrücken**

**Verkehrswert (Marktwert):**

**144 500 Euro**

**Wertermittlungsstichtag:**

**19-06-2023**

(Grundlage: Bauakte, Außen- und Innenbesichtigung)



Strassenansicht

**Dipl. – Ing.  
Joachim Schmitt  
Beratender Ingenieur BIW**

Tannenstr. 4  
66129 Saarbrücken  
[js.projektmanagement@gmx.de](mailto:js.projektmanagement@gmx.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Allgemeines**

### **2.0 Wertrelevante Merkmale**

- 2.1 Lage
- 2.2 Rechtliche Gegebenheiten
- 2.3 Bauliche Anlagen
- 2.4 Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen
- 2.5 Zubehör

### **3.0 Ermittlung des Verkehrswerts**

- 3.1 Grundstücksdaten
- 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
- 3.3 Bodenwertermittlung
- 3.4 Sachwertermittlung
- 3.5 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung
- 3.6 Alterswertminderung
- 3.7 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- 3.8 Marktanpassung und Sachwert
- 3.9 Ertragswertermittlung
- 3.10 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung
- 3.11 Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen
- 3.12 Ertragswertberechnung
- 3.13 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### **4.0 Verkehrswert**

### **5.0 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

- 5.1 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur
- 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **6.0 Verzeichnis der Anlagen**

**Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechten**

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:

Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten mehrgeschossigen Wohnhaus

**Altbau li**, Baujahr um 1900

Ausbau und Erweiterung des best. WH, Baujahr 1972, Kellerraum, EG, OG, DG, Dachraum, Dachgaube

**Anbau re**, Baujahr 1980, EG, OG, DG, integrierte Garage im EG, Balkon über Garagendecke

Aufteilung

der Gebäudewohn- u. – Nutzflächennutzung

KG: Kellerraum, Raum für die Öltanks

EG: Flurbereiche, Treppenhaus, Wohnräume, Küche, Bäder

OG: wie vor

DG: wie vor

### Bewertungsrelevante Stichtage

Datum des Auftrags/Eingang vom	22.05.2023/25.05.2023
Ortstermin	19.06.2023
Wertermittlungsstichtag	19.06.2023

### Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Baujahr des Ursprunggebäudes	1900
Wohnlich nutzbare Fläche	rd. 190 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	rd. 393 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	26 Jahre
Grundstücksgröße	517 m <sup>2</sup>

### Ergebnis der Sachwertermittlung

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	467 670 Euro
Alterswertminderung	/. .
Sachwert der baulichen Anlagen	186 670 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen	5 500 Euro
Bodenwert	44 500 Euro
vorläufiger Sachwert	236 670 Euro
Sachwertfaktor	<u>1.00</u>
Baukostenregionalfaktor	<u>1.00</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	236 670 Euro
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	/. .
Sachwert/Vergleichswert	92 000 Euro
	144 670 Euro

### Ergebnis der Plausibilitätskontrolle

Ertragswert	137 500 Euro
-------------	--------------

### **Verkehrswert (Marktwert) insgesamt:**

**144 500 Euro**

**Dipl. – Ing.  
Joachim Schmitt  
Beratender Ingenieur BIW**

Tannenstr. 4  
66129 Saarbrücken  
[js.projektmanagement@qmxd.de](mailto:js.projektmanagement@qmxd.de)

**1.0****Allgemeines****Mitarbeit an diesem****Gutachten**

ohne

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

**Zweck des Gutachtens**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in 66292 Riegelsberg Kurzenbergstr. 103 gelegenes Grundstück, das mit einem seitl. angebauten mehrgeschossigen Gebäude bebaut ist. Die Dachgeschosse sind ausgebaut.

**Grundbuchrechtliche Angaben**

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von:	Walpershofen
Blatt:	1764
Gemarkung:	Walpershofen
Flur:	3
Lfd. Nr.:	1
Flurstück Nr.:	64/4
Größe:	517 m <sup>2</sup>

**Eigentümer**

Eigentümer sind dem Amtsgericht bekannt

**Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 19-06-2023 statt.

Anwesend waren:

Angehörige der Schuldnerin  
der unterzeichnende Sachverständige selbst**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 19-06-2023 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

**Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

Auszug aus der Flurkarte

Auszug aus dem Grundbuch

Mündliche Auskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Regionalverbandes Saarbrücken; Bodenrichtwertauskunft, (Marktfaktoren) vom 20-06-2023

Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zur sonstigen bauplanungsrechtlichen Situation und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation konnten von den zuständigen Behörden übermittelt werden.

Bauzeichnungen und Baubeschreibungen zum Grundstück konnten von der UBA des RV SB zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich um Umbau- u. Modernisierungsmaßnahmen, An- und Neubaumaßnahmen, die im Jahr 1972 und 1980 umgesetzt wurden. Bauunterlagen vom Ursprungsgebäude liegen nicht vor.

Laut schriftlicher Auskunft der UBA RV SB, vom 06-06-2023, sind für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung Walpershofen, Flur 3, Flurstück 64/4 keine Eintragungen gefunden worden.

Immobilienverband Deutschland IVD Preisspiegel 2018, Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021,

Marktanalysen für Wohnimmobilien 2020 v d LBS

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Saarlandes von 2017,

Wertrelevante Daten 2020

Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen, ergänzend eigene und von der Fachliteratur abgeleitete Marktdaten.

## **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Landesbauordnung LBO, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **2.0**

### **Wertrelevante Merkmale**

#### **2.1 Lage**

##### **Lage im Stadtgebiet**

Reginalverband Saarbrücken, Saarland

Gemeinde Riegelsberg

**Riegelsberg** ist eine [Gemeinde](#) im [Saarland](#) und liegt nördlich der Landeshauptstadt [Saarbrücken](#). Sie besteht aus den beiden Gemeindebezirken Riegelsberg und [Walpershofen](#).

ca. 14.000 Einwohner bei einer Fläche von rund 15 km<sup>2</sup>.

Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Güchenbach, Hilschbach und Überhofen zur Gemeinde Riegelsberg (im April 1939) und dem freiwilligen Ausscheiden der Gemeinde [Köllerbach](#) aus der Verwaltungsgemeinschaft (im April 1948) umfasste die Amtsgerichtsbezirk Riegelsberg nur noch die Gemeinden Riegelsberg und Walpershofen.

[Walpershofen](#) liegt inmitten des [Köllertales](#) zu beiden Seiten des [Köllerbaches](#)

Durch das [Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Landkreise des Saarlandes vom 19. Januar 1973](#) wurden die bis dato selbständigen Gemeinden Riegelsberg und Walpershofen am 1. Januar 1974 zur neuen Gemeinde Riegelsberg zusammengeschlossen.

[Walpershofen](#) ist ein Dorf im Köllertal. Seit 1974 ist es ein Ortsteil im Nordwesten der Gemeinde Riegelsberg im [Saarland](#), Einwohner ca. 2000

Das Ortsgebiet von Walpershofen grenzt an die [Heusweiler](#) Ortsteile [Dilsburg](#) (im Nordosten) und [Niedersalbach](#) (im Nordwesten), im Westen und Süden an die [Köllerbacher](#) Ortsteile Herchenbach und [Etzenhofen](#), die jetzt allesamt zur Stadt [Püttlingen](#) gehören, und im Südosten und Osten grenzt es an die [Riegelsberger](#) Ortsteile Überhofen, Güchenbach und Hilschbach.

Seit dem 30. Oktober 2011 fährt die [Saarbahn](#) (Linie 1) auf der Trasse der ehemaligen [Köllertalbahn](#) durch Walpershofen.

##### **Entfernungen**

Bahn-, und Busverbindungen/Haltestellen/Bahnhof sind in der Gemeinde selbst zügig und problemlos zu erreichen und vielfältig zu nutzen, ebenso wie Flugverbindungen in der naheliegenden Hauptstadt des Saarlandes, Saarbrücken-Ensheim.

##### **Nähere Umgebung**

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts ist vorwiegend Wohnansiedlung zu erkennen.

## **Verkehrsanbindung**

Riegelsberg ist über die [Bundesautobahnen 1](#) an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb Riegelsbergs umfasst das überörtliche Straßennetz rund 13 km, das Innerortsnetz ca. 71 km. Die Hauptverkehrsstraßen sind die [B 268](#) und die L 135.

Seit dem 27. September 2009 hat die [Saarbahn](#) ihren Regelbetrieb nach Saarbrücken auf dem Teilabschnitt Riegelsberg Süd – Walpershofen/Etzenhofen aufgenommen. Dadurch hat sich die Situation des ÖPNV deutlich verbessert. Durch die sieben neuen Bahnhaltstellen sind viele Bürger nicht mehr auf Zubringerbusse zum bisher einzigen Haltepunkt 'Riegelsberg Süd' angewiesen. Die Bezeichnung „Riegelsberg Süd“ wurde hierbei erst durch die gleichnamige Saarbahnhaltstelle eingeführt und war zuvor nicht als Landmarke geläufig. Am 31. Oktober 2011 wurde ein weiterer Streckenabschnitt der Saarbahn in Betrieb genommen, der an zwei weiteren Haltestellen in Riegelsberg hält. Ortsteile, die nicht an der Trasse liegen, werden weiterhin von insgesamt vier Buslinien angefahren.

## **Verkehrsimmissionen**

Bei der Ortsdurchfahrt handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit etwas erhöhtem Verkehrsaufkommen mit mäßiger Lärmbeeinträchtigung. Weitere beeinträchtigte Immissionen waren nicht festzustellen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine überdurchschnittlichen Geräuschentwicklungen durch entsprechenden PKW/LKW-Verkehr o. ä. wahrgenommen. Ansonsten sind im keine weiteren Belastungen im Bereich des Bewertungsobjekts fest zu stellen.

## **Topographische Grundstückslage**

rel. ebener Grundstücksverlauf

## **Sonstige Immissionen**

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

## **Infrastruktur**

Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum und Umland gedeckt werden.

## **Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel**

Die Wohnlage ist im Mietpreisspiegel Saarland 2020/2021 nicht erfasst. Vorrangig werden eigene Erkenntnisse/Ergebnisse verwendet. Zudem wird der derzeit aktuelle Mietspiegel „Riegelsberg“ herangezogen. Quelle: wohnungsboerse.net/Mietspiegel/ Riegelsberg  
Aus sachverständiger Sicht wird die Wohnlage als "mittel" eingestuft. (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

## **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:  
mittlere Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung,  
keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen,  
gute Verkehrsanbindung und rel. gute Infrastruktur

## **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt**

Insbesondere im Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Miete/Mietvertrag</b>	Das Versteigerungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer stehend. Es wird weiter für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Mieten gezahlt werden.
<b>Nachbarrechte</b>	Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können, z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht. Derartige Rechte existieren nach jetzigem Kenntnisstand nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.
<b>Eintragungen in Abt. II</b>	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs Walpershofen nachfolgend aufgeführte wertbeeinflussende Eintragung: lfdNr. 7 Zwangsversteigerung ist angeordnet; gem. Ersuchen v. 10-01-23, AZ: 48 K 2-23 Amtsgericht Saarbrücken eingetragen am 23-01-2023
<b>Baulasten</b>	Für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Walpershofen, Flur 3 Flurstück 64/4 ist keine Baulast eingetragen. Das Grundstück ist somit als lastenfrei zu bewerten.
<b>Denkmalschutz</b>	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten finden zusätzlich zu dieser Wertermittlung Berücksichtigung.
<b>Baurecht</b>	Festsetzungen im Bebauungsplan Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutl. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist von folgenden wesentlichen Festsetzungen auszugehen: Wohnbaufläche, Zahl der Vollgeschosse 2 (II), Höchstgrenze offene Bauweise (o) Grundflächenzahl (GRZ): 0.4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1.2
<b>Baugenehmigungen</b>	In den vorh. Bauakten des RV Saarbrücken sind Dokumente, hinsichtlich Baugenehmigung Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaues und Schlußabnahmeschein. Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen bzw. Bestandsschutz genießen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine wesentlichen Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

## **Abgabenrechtliche Situation**

Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück ist nicht zu zahlen, weil die Straße eine vorhandene bzw. hergestellte Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist. Ein Kanalbeitrag und ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NW sind nicht mehr zu zahlen. Straßenbaubeiträge können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BaugB Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

▪ Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Das Grundstück liegt augenscheinlich nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches nach §§ 136, 165 BauGB.

## **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich (telefonisch) eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von allen jeweils zuständigen Stellen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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.

## **Wo und wie werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt**

Miete/Mietvertrag	nicht vorhanden
Eintragungen in Abt. II	vorhanden
Baulisten	nicht vorhanden
Baurecht	Bodenwert
Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
Abgabenrechtliche Situation	nicht bekannt

## 2.3 Bauliche Anlagen

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

<b>Baujahr</b>	1900 <b>Altbau</b> 1972 Aus- und Umbauarb. des best. WH 1980 <b>Anbau NB</b>
<b>Bauweise der baulichen Anlagen</b>	seitl. angebautes mehrgeschossiges W o h n h a u s in Massivbauweise Altbau + Anbau: Kellerraum, EG, OG, DG, Dachraum Fundamente: Streifenfundamente Decken: Stahlträger NP 14/16/18, Beton- und Holzbalkendecken Geschosstreppen: massiv, Holzkonstruktion, Geländer Dach: Satteldach aus Holz mit Dachziegeln, Dachfenster, DN 32° Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Zinkblechausführung Fassaden: Münchner Rauputz, Anstrich, Fliesenbelag, MW (unverputzt) Sockel: Fliesenbelag Gebäudeeingangstür: überdachte einflügelige Gebäudeeingangstür in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glas- bzw. Profilfüllung, satinierte Glasfüllung, Heizung: Ölzentralheizung, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Einzelöfen <u>Sonstiges:</u> Garage, Metalltor, Stellplatz Gartenschuppen, Flachdach, Asbestwellplatten auf Holzbalkenkonstruktion
<b>Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen</b>	Ver- und Entsorgungsleitungen befestigte Flächen vor dem Gebäude Wasserinstallation: über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Abwasserinstallation: über Kanalanschluss Zuwegungen befestigt, Verbundsteine Vorder- und Rückseite Gebäude: un gepflegter, verwilderter Zustand Einfriedung: Nachbargebäude, Maschendraht, Holzzaun, Holzpalisaden Stellplätze lt. Beschreibung der baulichen Anlage: 2
<b>Wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>	
Fußböden:	Holzboden, Fliesen, Teppich, PVC
Wände:	Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen
Decken:	Putz, Raufaser, Anstrich, Holzverkleidung
Fenster:	Alu Fenster mit Doppelverglasung, Glasbausteinfenster Alu-Holz-Dachfenster
Rollläden:	Kunststoff
Innentüren:	überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern
Bad EG:	Dusche, Waschbecken, WC ,behindertengerecht (Altbau)
Bad OG:	1)Dusche, Waschbecken, WC, 2)Wanne, Dusche, WC, Waschbecken
Bad DG :	unfertiger Zustand (NB)
Elektr. Installationen:	normaler Standard, aus den jeweiligen Bauzeiten
San. Installationen:	wie vor

## Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Gesamtzustand/Vorh. Bautenzustand

Allgemeine Hinweise:

Baumängel, die auf unsachgemäße Ausführung oder durch ungenügende Instandhaltung des Baukörpers vorhanden sind, können im Gutachten nur aufgeführt werden, wenn sie erkennbar sind, oder wenn durch Mitbeteiligte darauf hingewiesen wird. Die Angaben auf nicht sichtbare Bauteile beruhen auf mir vorliegende Unterlagen, Hinweisen oder entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf gesundheitsschädliche Baumaterialien, Asbesthaltigkeit bei in Frage kommenden Baustoffen, sowie pflanzliche oder tierische Schädlinge, mit Ausnahme des echten Hausschwamms, wurden nicht durchgeführt.  
Die Funktionsfähigkeit der einzelnen technischen Einrichtungen wird unterstellt.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde vermutlich 1900 errichtet und ist demnach > 100 Jahre alt.

Das Gebäude wurde 1972 und 1980 umgebaut und vergrößert, ist demnach ca. 51 Jahre bzw. 43 Jahre alt=IST-Zustand.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem desaströsen Unterhaltungszustand.

Nach Inaugenscheinnahme bleibt festzuhalten, dass in der Vergangenheit keine Modernisierungen/ Instandsetzungen durchgeführt worden sind.

Zum Stichtag präsentieren sich das Objekt und die Außenanlagen in einem desolaten, verwahrlosten Zustand.  
Die Bausubstanz hat vermutl. erheblichen Schaden genommen.

### Allgemeinbeurteilung, Gesamteindruck

Gravierender Reparatur- und Unterhaltungsstau, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf

### Reparatur- und Unterhaltungsstau

Es besteht massiver Instandhaltungsrückstau und Renovierungs- und Sanierungsbedarf

### Schall-/Wärmeschutz, Brandschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt worden sind.

### Bauschäden/Baumängel

Im Wesentlichen sind die Schäden auf ungenügende Instandhaltung zurückzuführen.

Selbstverständlich sind die Schäden auch im Gesamtlebensalter des Bewertungsobjekts zu sehen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Wärmedämmmaßnahmen im Hinblick auf energetische Sanierung (GEG 2023) durchzuführen sind.

Energieausweis liegt nicht vor.

Nach Inaugenscheinnahme bleibt festzuhalten, dass in der jüngsten Vergangenheit keine Modernisierungen durchgeführt worden sind.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden.

Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen:

Neugestaltung der Fassade, Gerüst, WDVS, Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre)	12 500 Euro
Aussenwände (NB), Putz u Anstrich	7 500 Euro
Dachstuhl, Kaminanlage (?) überprüfen, erneuern (Altbau)	6 500 Euro
Dämmung DG + WD Dachdecke	8 500 Euro
Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturarbeiten KG – DG:	
Innenausbau, Tapezier- u. Malerarbeiten, Trockenbau, Überarbeiten der Innentüren etc., marodes, instabiles Holzgeländer (Absturzgefahr)	8 500 Euro
Ursachenforschung u Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden insgesamt	5 500 Euro
Elektro- und Wasserinstallation komplett überarbeiten und erneuern	7 500 Euro
Haustür, Fenster, Fenstereinfassungen, Fensterbänke, Kunststoffrollläden	9 500 Euro
Baderneuerungen, Badinstallationen u. Sanitärobjekte	10 500 Euro
Instandsetzen der Außenanlagen	5 500 Euro
Heizungsanlage incl. Heizkörper überprüfen, Kapazität NB?	8 500 Euro
Fehlender Energieausweis/Wertnachteil	1 500 Euro

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige Angaben über Baumängel und Bauschäden in dieser Wertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.**

Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. unfertige Bauzustände, zusätzliche Dämmung, vorh. Rissebildungen im Mauerwerk o. ä., Wasserschäden in Verbindung mit Schimmelpilzbildung etc.

Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc. vorzunehmen. Hieron geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus.

Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammt. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es handelt sich übliche Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerten aus der Fachliteratur.

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. zusätzliche Dämmung der Fassade, Dachraum etc. Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hieron geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

## **Wertminderung**

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

So sind die bestehenden Sanitärbereiche zwar nutzbar, entsprechen nicht mehr den heutigen modernen Ansprüchen.

Auch im Hinblick auf die Fassade wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben.

Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Für die Wertermittlung erachte ich daher eine Wertminderung von 92 000 Euro für angemessen.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Wertsteigernde Umstände sind nicht festzustellen.

## **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.

## Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 2.4 Sonstige wertrelevante Vorgaben/Angaben/Bestimmungen

### Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### Altlasten

Nach vorsichtiger Einschätzung ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Von daher wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

### Erschließung

Das Grundstück wird von der Strasse aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

### Energetische Qualität

**Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) löst mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2002-2020) und das EEGWärmeG (2009-2020) ab.**

**Zusammen mit dem GEG werden zukünftig die novellierte DIN V 18599:2018 die Regeln beim energieeffizienten Bauen bestimmen. Die Anforderungen an Gebäude wurden bei dem Zusammenschluss nicht verschärft. Das Anforderungsniveau wird mit dem GEG derzeit nicht erhöht und viele Berechnungsgrundlagen werden übernommen.**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die am 01. Mai 2014 neu in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.

ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

### Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

### **3.0 Ermittlung des Verkehrswerts**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 66292 Riegelsberg, Kurzenbergstr. 103 zum Stichtag 19-06-2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Walpershofen</i>	Blatt 1764	Ifd. Nr. 1
Gemarkung <i>Walpershofen</i>	Flur 3	Flurstück 64/4
Grundstücksgrösse	<i>517 m<sup>2</sup></i>	

#### **3.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich kann eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen undbesonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem **Vergleichswertverfahren** gem. §§ 15 ImmoWertV 2010 einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 16 ImmoWertV 2010 soll der Verkehrswert durch Preisvergleiche ermittelt werden. Es sind Kaufpreise geeigneter Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen vergleich zulassen.

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor; daher kann eine direktes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktconforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Die Wertermittlung dient in erster Linie als Grundlage für die Festsetzung nach § 74 a und § 85 a des ZVG

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren §§ 15 und §§ 16 ImmoWertV 2010 zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte, §§ 196 BauGB, sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend m. d. Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. §§ 15 Abs. 1 Satz 3 u. 4 ist entsprechend anzuwenden.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert, §§ 10, 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 Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete ).
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teillächen selbstständig verwertbar sind.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke **110 Euro/m<sup>2</sup>**

Zum Bewertungsstichtag **01-01-2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	./.
Grundstückstiefe m	35

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Qualitätsstichtag	19-06-2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche/Wohnbaufläche	367 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche/Freifläche/Wiesen-/Gartenland	150 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 19-06-2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

### I) Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

Ermittlung des BRW unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten:

Äußerst unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Die vorgegebene Grundstückstiefe des GA, RV SB, gilt für regelmäßige Grundstückszuschnitte.

Von daher wurde vom SV die Aufteilung der Gesamtgrundstücksfläche in Wohnbaufläche und Grünland sachverständig angepasst.

**tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)**

110 Euro/m<sup>2</sup>

**b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)**

**110 Euro/m<sup>2</sup>\***

### II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2022	19-06-2023	x 1,00

### III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW am Qualitätsstichtag	=	110 Euro/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> ) ./. 367	=	x 1,00
Tiefe (m) (35)	=	x 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> ) 150	=	x 0,25
Tiefe (m)	=	x 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	=	x 1,00
Tiefe (m)	=	x 1,00
Entwicklungsstufe baureifes Land baureifes Land	=	x 1,00
Art der Nutzung W/Grünfl./Gartenld. W/Grünfl./Gartenld.	=	x 1,00
Zuschnitt unregelmäßig unregelmäßig	=	x 1,00
Vollgeschosse 2 2	=	x 1,00
Bauweise offen offen	=	x 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	s.obenst.Faktoren
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.	=	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>	=	s.obenst.Faktoren

### IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's

**Relativer b/a-freier Bodenwert** = **110 Euro/m<sup>2</sup>**

Wohnbaufläche/Umgriffsfläche x 367 m<sup>2</sup>

**b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche** = **40 370 Euro**

**Relativer b/a-freier Bodenwert** = **27,50 Euro/m<sup>2</sup>**

Freifläche/Grünfläche/Gartenland x 150 m<sup>2</sup>

**b/a-freier Bodenwert Freifläche/Gartenland** = **4 125 Euro**

**Σ Summe b/a-freier Bodenwert** = **44 495 Euro**

**rd. 44 500 Euro**

\* Mündliche Auskunft und Empfehlung des Gutachterausschusses des RV der Stadt Saarbrücken

### **3.4 Sachwertermittlung**

### **3.5 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV 2010 gesetzlich geregelt.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x** Marktanpassung durch Sachwertfaktor (§ 14, Absatz 2, Nr. 1 ImmoWertV 2010)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 2.2 ImmoWertV)
- = Sachwert

### **Vorgehensweise**

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Letztendlich werden auch noch Plausibilitätskontrollen über den Ertragswert durchgeführt.

### **Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010) für das Wohnhaus

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

Außenwände, Dach  
 Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren  
 Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden  
 Sanitäreinrichtungen, Heizung  
 Sonstige technische Ausstattung

### III. 2. SW-RL

1 - 3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Referenz-Nr., Eigentümer	Dachfläche (m²) Dach-Nutz.	Dachfläche (m²) Dach-Nutz.					Dachfläche (m²) Dach-Nutz.					Dachfläche (m²) Dach-Nutz.						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Städtebau 1, freistehende Einfamilienhäuser	1.21	656	725	805	1.005	1.290	1.422	1.645	1.906	2.202	2.503	1.035	706	785	860	1.065	1.360	
Unger- und Hohenstaufenstrasse	1.31	616	695	785	946	1.190	1.222	1.155	570	656	720	985	2.05	696	735	845	1.020	1.275
Reinhardswaldweg	1.31	575	650	725	856	1.110	1.322	480	536	616	740	935	3.05	620	690	795	936	1.156
<b>Keller-, Erd-, Obergeschoss</b>																		
Standarddecke	1	12	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.1	656	725	805	1.005	1.290	1.422	1.645	1.906	2.202	2.503	1.035	706	785	860	1.065	1.360	
Doppel- und Reihenwohnhäuser	2.1	616	695	785	946	1.190	1.222	1.155	570	656	720	985	2.05	696	735	845	1.020	
Reihenwohnhäuser	3.1	575	650	725	856	1.110	1.322	480	536	616	740	935	3.05	620	690	795	936	
<b>Dachgeschoss, Untergeschoss</b>																		
Standarddecke	1	12	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.1	656	725	805	1.005	1.290	1.422	1.645	1.906	2.202	2.503	1.035	706	785	860	1.065	1.360	
Doppel- und Reihenwohnhäuser	2.1	616	695	785	946	1.190	1.222	1.155	570	656	720	985	2.05	696	735	845	1.020	
Reihenwohnhäuser	3.1	575	650	725	856	1.110	1.322	480	536	616	740	935	3.05	620	690	795	936	
<b>Erbreichen, nicht unterhalten</b>																		
Standarddecke	1	12	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.1	780	872	1.005	1.223	1.516	1.822	2.120	2.425	2.800	3.125	3.500	1.25	.22	860	1.020	1.220	1.776
Doppel- und Reihenwohnhäuser	2.1	740	826	905	1.140	1.445	1.745	2.029	2.314	2.610	2.885	3.160	1.22	1920	2.195	1.355	1.620	
Reihenwohnhäuser	3.1	925	770	885	1.035	1.336	1.322	1.615	1.710	1.855	1.981	2.080	1.18	810	936	1.035	1.250	
<b>Basis-Dachzuschlag, mitunter 4x4x1</b>																		
Standarddecke	1	12	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser	1.1	616	695	785	946	1.190	1.222	1.155	570	656	720	985	1.035	706	785	860	1.065	1.360
Doppel- und Reihenwohnhäuser	2.1	675	750	865	1.040	1.340	1.300	1.932	2.020	2.380	2.685	2.990	1.24	725	890	1.040	1.255	1.510
Reihenwohnhäuser	3.1	635	705	810	905	1.110	1.322	945	925	945	965	985	1.171	1.15	945	960	1.145	1.375
<b>Volumen-Zuschlag, mitunter 2x2x1</b>																		
<b>Komplett-Zuschlag, mitunter 2x2x1</b>																		

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie III. 2. SW-RL:

<b>STANDARDMERKMAL</b>	<b>STANDARDSTUFE</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Aussenwände		<b>1</b>			
Dach		<b>1</b>			
Fenster und Aussentüren		<b>1</b>			
Innenwände und -türen		<b>1</b>			
Deckenkonstruktion und Treppen		<b>1</b>			
Fußböden		<b>1</b>			
Sanitäreinrichtungen		<b>1</b>			
Heizung		<b>1</b>			
Sonst. techn. Ausstattung		<b>1</b>			
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.31</b>					
Euro/m <sup>2</sup>	<b>675</b>	<b>750</b>	<b>865</b>	<b>1040</b>	<b>13</b>
s. Tabelle 1 III.2.SW-RL					

<b>STANDARDMERKMAL</b>	<b>Wägungsanteil %</b>	<b>Anteil am Kostenkennwert Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an der Standardstufe</b>
Aussenwände	<b>23</b>	<b>172</b>	<b>0.46</b>
Dach	<b>15</b>	<b>113</b>	<b>0.30</b>
Fenster und Aussentüren	<b>11</b>	<b>82</b>	<b>0.22</b>
Innenwände und -türen	<b>11</b>	<b>83</b>	<b>0.22</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11</b>	<b>82</b>	<b>0.22</b>
Fußböden	<b>5</b>	<b>38</b>	<b>0.10</b>
Sanitäreinrichtungen	<b>9</b>	<b>67</b>	<b>0.18</b>
Heizung	<b>9</b>	<b>68</b>	<b>0.18</b>
Sonst. techn. Ausstattung	<b>6</b>	<b>45</b>	<b>0.12</b>
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100</b>	<b>750</b>	<b>2.00</b>

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung des Gebäudetyps.

### **Korrekturen und Anpassungen**

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor.

Die Gebäudeart (angebautes Ein- bis Zweifamilienhaus) bedarf generell keiner Kostenkorrektur.

Es muss zudem berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

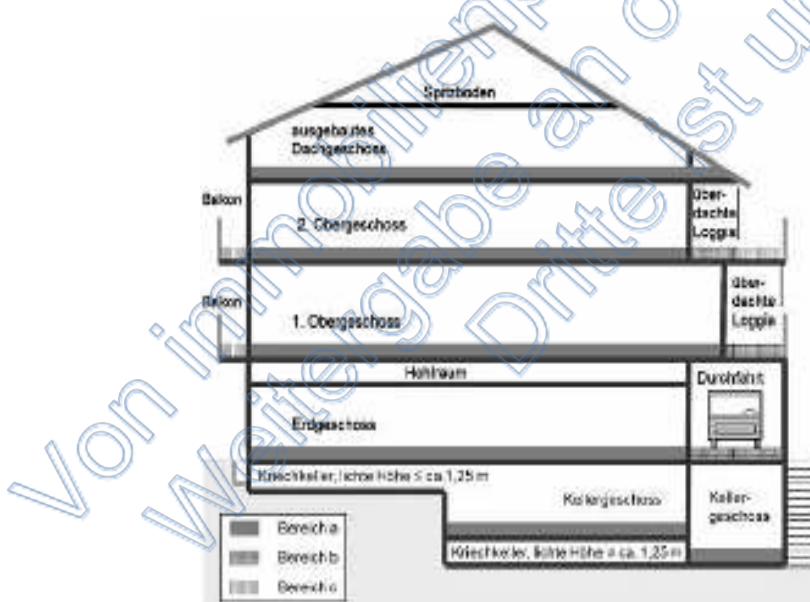
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

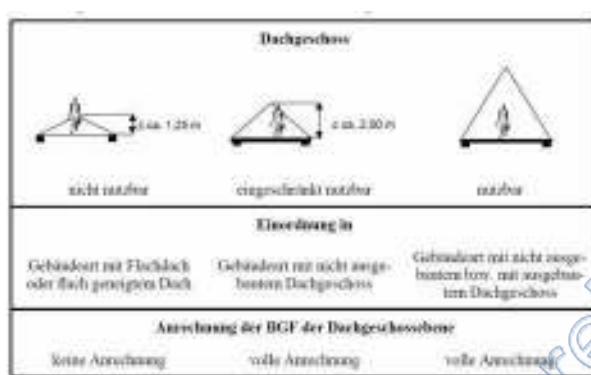
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschoßes insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Geschoss		Bruttogrundfläche
<b>ALTBAU</b>	rd.	<b>312 m<sup>2</sup></b>
<b>ANBAU</b>	rd.	<b>81 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	rd.	<b>393 m<sup>2</sup></b>

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in DG ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (DIN 277-2:2005-02) (Lagerung, Abstellplatz) möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und Zugänglichkeit voraus. (s. Literatur KLEIBER Ergänzende Richtlinien III.2.SW-RL)

Für eingeschränkt nutzbare Flächen ist die volle Anrechnung vorzunehmen, allerdings ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoß anzusetzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoß, nutzbar, volle Anrechnung der BGF.

### **Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes**

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

## Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

### I. Quartal 2023

#### Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag (**2015 = 100**)

158,90 →

**Faktor: 1.5890**

#### Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert	750 Euro/m <sup>2</sup>
✗ Baupreisseigerung	1,5890
= korrigierter Kostenkennwert	rd. 1190 Euro/m <sup>2</sup>

#### Herstellungskosten des Gebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundflächen ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1190 Euro/m <sup>2</sup>
✗ Brutto-Grundfläche	393 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Gebäudes	467 670 Euro

#### Normalherstellungskosten für Garagen

Für die Garage werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

14. 'Garagen'		Standardstufen		
		2	4	5
14.1	Einfamilienhaus' Mehrfachgaragen*	240	480	720
14.2	Hochgaragen	480	960	1440
14.3	Tiefgaragen	660	1320	2160
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	830	1660	2500

Hierin bedeuten die Standardstufen:

- 3: Fertiggaragen
- 4: Garagen in Massivbauweise
- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise

entfällt

## Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

### I. Quartal 2023

#### Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag (**2015 = 100**)

158,90 →

**Faktor: 1.5890**

## **Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall**

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

- Ausgangswert
- x** Baupreisseigerung
- =** korrigierter Kostenkennwert

## **Herstellungskosten der Garage**

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

- Endgültiger Kostenkennwert
- x** Brutto-Grundfläche
- =** Herstellungskosten der Garage

## **In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen (z. B. Dachgauben, Kelleraufgang, Balkon o. ä.):

entfällt

Es handelt sich übliche Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerten aus der Fachliteratur und die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen.

## **Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive der Baunebenkosten) ergeben sich somit wie folgt:

- |   |              |
|---|--------------|
| Herstellung des Wohngebäudes                        | 467 670 Euro |
| <b>+</b> Herstellungskosten Garage                  |              |
| <b>+</b> Bauteile die nicht in der NHK erfasst sind |              |
| <b>=</b> Herstellungskosten der baulichen Anlagen   | 467 670 Euro |

### 3.6 Alterswertminderung

#### Vorbemerkung

Aus § 23 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

#### Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

III.2. SW-RL			
Anlage 3			
Orientationswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer unterschiedlich zu bestimmen und zu begründen			
Freisiedlende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Standardstufe 1	60	Jahre	
Standardstufe 2	65	Jahre	
Standardstufe 3	70	Jahre	
Standardstufe 4	75	Jahre	
Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser	30	Jahre	+/- 10
Wohnhäuser mit Mietnutzung	20	Jahre	+/- 10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/- 10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/- 10
Gemeindesitzungen, Sozialbauten/Veranstaltungszentren	40	Jahre	+/- 10
Kirchengärten, Schulen	30	Jahre	+/- 10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	30	Jahre	+/- 10
Krankenhäuser, Polikliniken	40	Jahre	+/- 10
Beherbergungsanstalten, Vergnügungseinrichtungen	40	Jahre	+/- 10
Sporthallen, Freizeitparks/Heilbäder	40	Jahre	+/- 10
Verkaufsstände, Autobuden	30	Jahre	+/- 10
Kauf- & Warenhäuser	50	Jahre	+/- 10
Einzelgewerbe	60	Jahre	+/- 10
Tief- u. Obergaragen als Einzelbauwerk	20	Jahre	+/- 10
Büro- und Werkstätten, Produktionsgelände	40	Jahre	+/- 10
Lager- und Versandgeschäfte	40	Jahre	+/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgerüste	30	Jahre	+/- 10

Da die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 50-70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität erforderlich, eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren der Wertermittlung im vorliegenden Fall zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von **2.00**. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus zu rd. 65 Jahren. Diese wird auf der Grundlage der Sachwert-Richtlinie auch für Garagen für angemessen erachtet.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

### **Besonderheit im vorliegenden Fall**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich um 1900 erbaut wurde.

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

*"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden."*

*"Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."*

### **Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen**

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln.

### III. Ergänzende Richtlinien

#### Anlage 4

##### Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude<sup>26</sup> unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es setzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

###### 1 Punktetasche zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungszeitpunkt oder kurz vorher durch geführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Legen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Wert erreicht wird, falls nur mechanische Bauelemente noch ausgewiesene Anpunkten gewinnen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außenläden	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Räumen	2
Modernisierung des Innendekors, z. B. Decken, Holzboden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Einbausagesetzung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nachstehend zu ermitteln. Hierfür gilt die folgende Tabelle Anzahlspunkte.

###### Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	- nicht mechanisch
2 Punkte	- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
3 Punkte	- mittlerer Modernisierungsgrad
4-5 Punkte	- überwiegend modernisiert
> 10 Punkte	- umfassend modernisiert

###### 2 Tabellen zur Krealtung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den rechtsseitigen Tabellen sind in Abhängigkeit von der ursprünglichen Restnutzungsdauer, dem Modernisierungsgrad und dem ermittelten Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die 100-Jahreszeitperiode gerundet worden.

26 Das Modell hier zeigt eine hohe Bewertung von Veredelungs-, Bau- und Gestaltungsbereichen zusammenfassend.

Im Rahmen der Dokumentation des Zustands der baulichen Anlagen wurde bereits darauf verwiesen, dass jeder Marktteilnehmer seine individuellen Vorstellungen im Hinblick auf Modernisierungen haben wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird. Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie wie folgt.

Tabelle SW-BL**2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren****Modernisierungsgrad**

Gebäude-alter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	22	31	41	50
60	14	21	36	46	50
65	13	19	39	49	49
≥ 70	11	19	38	39	49

**2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren****Modernisierungsgrad**

Gebäude-alter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	49
25	40	40	42	47	51
30	35	38	49	44	51
35	30	31	56	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	26	31	39	46
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich zu 26 Jahren.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

Alterswertminderung in %:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 26 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 60 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 281 000 Euro.

### **3.7 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

#### Bauliche Außenanlagen

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen  
Befestigte Flächen vor dem Gebäude  
Zuwegungen, Vorgarten, Garten

#### Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 3 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.  
(Vorgabe Grundstücksmarktbericht Saarland 2017, wertrelevante Daten 2020: 3% - 8%)

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	467 670 Euro
- Alterswertminderung	281 000 Euro
= Sachwert der baulichen Anlagen	186 670 Euro
<b>x Erfahrungssatz</b>	<b>0.03</b>
<b>= Sachwert baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen</b>	<b>5 500 Euro</b>

### 3.8 Marktanpassung und Sachwert

#### Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	186 670 Euro
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5 500 Euro
+ Bodenwert	44 500 Euro
= vorläufiger Sachwert	236 670 Euro

#### Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Aufgrund d. allgem. wirtschaftl. Situation ist eine Vermarktung aktuell als äußerst schwierig anzusehen. Es muss von Restriktionen ausgegangen werden. Von daher musste der vom Gutachterausschuss vorgeschlagene Sachwertfaktor sachverständlich angepasst werden.

#### Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	236 670 Euro
x Sachwertfaktor ü wertrelevante Daten 2020	
vgl. GA RV SB Swf f EFH, RH, ZFH	<u>1.00</u>
Baukostenregionalfaktor	<u>1.00</u>
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	236 670 Euro

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von 92000 Euro zu berücksichtigen. Es wird seitens des Unterzeichners nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten um eine grob überschlägige Schätzung handelt und Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

#### Ermittlung des Sachwerts

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert letztendlich wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	236 670 Euro
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	92 000 Euro
= <b>Sachwert</b>	144 670 Euro

**S A C H W E R T** des Grundstücks **144 500 Euro**

### 3.9 Ertragswertermittlung

#### 3.10 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 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 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2010 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch die Kapitalisierung (Barwertfaktoren) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes, §§ 14 Absatz 3, und der Restnutzungsdauer, §§ 6 Absatz 6 Satz 1, ermittelt.

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

#### 3.11 Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen in der Ertragswertberechnung

##### Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

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. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanjästigungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom Immobilienverband Deutschland **IVD** veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, sowie Ansätze und Empfehlungen aus der neuesten Fachliteratur (**KLEIBER 10. Auflage 2010**) werden ebenfalls berücksichtigt.

## **Ertragswert § 17 ImmoWertV**

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschl. Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts, (vgl. § 17 Abs. 1,2,3 ImmoWertV)

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

## **Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. (vgl. § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV)

## **Rohertrag § 18 ImmoWertV**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 abweichenden Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

(vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV)

## **Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 durch Einrechnung in den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Satz 3)

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.

## **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Unter dem Begriff der Berücksichtigung b. o. Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete.

## **Berechnung der Brutto-Grundflächen, Nutz- und Wohnflächen**

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage aktueller Katasterunterlagen und anhand vorliegender Bauunterlagen durchgeführt.

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen techn. Planunterlagen von 1972 und 1980 zur Verfügung.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, WoFIV).

Grundsätzlich sind die von mir aufgestellten Berechnungen nur in Verbindung und als Grundlage für die Wertermittlung des Objekts ausschließlich verwendbar.

**3.12 Ertragswertberechnung**  
**gewählt: zweigesiges EWV (Standartverfahren) RND ≤ 50 Jahre**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutz- bzw. Wohnflächen m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	monatlich Euro	jährlich Euro
ALTBau	ca. 150 m <sup>2</sup> *	5,00	750	9 000
ANBAU	ca. 40 m <sup>2</sup> *	6,50	260	3 120
GARAGE	1 E	45	45	540
SRELLPLATZ	1 E	15	15	180
SUMME Σ ROHERTRAG				12 840
<b>Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				<b>12 840</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)				
Bewirtschaftungskosten				
Anteil des Vermieters für				
Verwaltungskosten	2%			
Instandhaltungskosten				
Wohnhaus	22 %			
Außenanlagen	1 %			
Mietausfallwagnis	2 %			
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	Σ 27 %			
			/.	
			=	
				<b>3 500</b>
				<b>9 340</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>				
1.50 % von 44 500 Euro (P-zinssatz x <b>Bodenwert</b> d. Umgriffsfläche)			/.	<b>700</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>				
<b>Vervielfältiger</b> Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV				
bei p = 1.50 % Liegenschaftszinssatz				
bei n = rd. 26 Jahren Restnutzungsdauer			x	<b>21.40</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			=	<b>185 000</b>
<b>Bodenwert</b> d. Gesamtgrundstücks			+	<b>44 500</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>229 500</b>
<b>abzüglich wertbeeinflussende Umstände</b>			/.	<b>92 000</b>
<b>ERTRAGSWERT</b>			rd.	<b>137 500</b> Euro

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 durchgeführt.

Maßgebend für diesen Mietansatz sind Größe m<sup>2</sup>, Lage und Ausstattung.

Aufgrund zusätzlicher Recherchen wird aus sachverständiger Sicht ein Mietansatz von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> KM bzw. 6,50 Euro/m<sup>2</sup> KM als nachhaltig erzielbar empfohlen.

\*Angaben der Bauakte entnommen

### 3.13 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### **Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV**

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 d. BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Rein'erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie Gebäudeausstattungsstandart. Sie ist deshalb wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und den NHK 2010 entnommen.

#### **Rohertrag § 18 ImmoWertV**

Die Basis für die Ermittlung ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel: IVD Preisspiegel für Immobilien im Saarland als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch auf Euro/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

#### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Merkmale, die bei der Ermittlung nach §§ 17 bis 20 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Nutzungsdauer berücksichtigt sind.

#### 4.0 Verkehrswert

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 4 Abs.2) zu bemessen.“ → § 8 Abs.1 ImmoWertV

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Bebaute Grundstücke, die – wie im vorliegenden Fall – in erster Linie dazu bestimmt sind, eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals abzuwerfen, werden auf dem Grundstücksmarkt vornehmlich nach ihrer Ertragslage beurteilt.

In Anbetracht der Nutzung des Bewertungsobjektes und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit resp. erzielbaren Renditen ist das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das bebaute Grundstück das **Sachwertverfahren** angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Der **Sachwert** wurde zum Qualitätsstichtag mit rd. **144 500 Euro** festgestellt.

Eine **Plausibilitätsnachbetrachtung** des Objekts über das **Ertragsverfahren** wurde ebenfalls erarbeitet.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **137 500 Euro**.

Somit wird der **Verkehrswert** unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag **19-06-2023**

**66292 Riegelsberg, Kurzenbergstr. 103**

auf

**144 500 Euro**

in Worten: **einhundertvierundvierzigtausendfünfhundert** Euro geschätzt.

#### SCHLUSSFORMEL

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Saarbrücken, den 26-06-2023

JS

Dipl.-Ing.  
**Joachim Schmitt**  
Beratender Ingenieur BIW

**Dipl. – Ing.**  
**Joachim Schmitt**  
Beratender Ingenieur BIW

Tannenstr. 4  
66129 Saarbrücken  
[js.projektmanagement@qmx.de](mailto:js.projektmanagement@qmx.de)

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v 14-06-2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23-06-2021

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

Das Gebäudeenergiegesetz (**GEG 2023**) löst die GEG 2020 und die EnEV (2002-2020) und das EEWärmeG (2009-2020) ab.

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24-03-1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20-05-1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24-08-2004 (BGBl. I S. 2198)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur

**Sprengnetter Hans-Otto** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum Sinzig 2003

**Sprengnetter Hans-Otto** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 8.0  
Wertermittlungsforum Sinzig 2003

**Kleiber, Simon, Weyers** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag Köln 2002

**Simon, WertR** Wertermittlungsrichtlinien 4. Auflage 2006

**Kleiber** Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien WertR 06 und **ImmoWertV 2010** 10. Auflage 2010

**Kleiber** Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien 2012, 11. Auflage

**Kleiber** Wolfgang, ImmoWertV 2021, 13. Auflage 2021

**Gerardy, Möckel, Toff** Praxis der Grundstücksbewertung

**Ross, Brachmann, Holzner** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

**Mannek Wilfried**, Wertermittlung von Immobilien, 4. aktualisierte Auflage aus 2006

**Sommer, Kröll** Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, in GuG 5/95  
Luchterhandverlag Neuwied, 1995

**Immobilienverband Deutschland IVD** veröffentlichte Liegenschaftszinssätze

**Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021** IVD Preise für Immobilien im Saarland

**IVD Deutschland** Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

## 6.0 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage I Bauzahlenberechnung  
Anlage II Grundrisse, Schnitt M 1 : 100, Ansichten  
Anlage II Fotodokumentation

### **Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechte**

- 6.1** Sie basieren auf den bautechnischen Unterlagen, Baubeschreibungen und Beobachtungen vor Ort  
Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben  
Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten  
Untersuchungen wurden augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführt  
Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.  
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen,  
Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung  
im Baujahr  
Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt  
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.  
Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.  
Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert  
sind nicht berücksichtigt worden.  
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien  
wurden nicht durchgeführt.

- 6.2** Der AG ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (bspw. Gläubiger, Schuldner, Interessenten) weiterzugeben. Dem AG ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien, insbesondere im Internet, zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereitzustellen.  
Der AN hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes (bspw. Schuldnerdaten u. a. personenbezogene Daten), des Urheberschutzes (bspw. Lizenz für Verwendung von Flurkarten) und Persönlichkeitsrechte (bspw. für die Verwendung von Bildern) für die vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellt den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

### **© Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.  
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

ANLAGE I

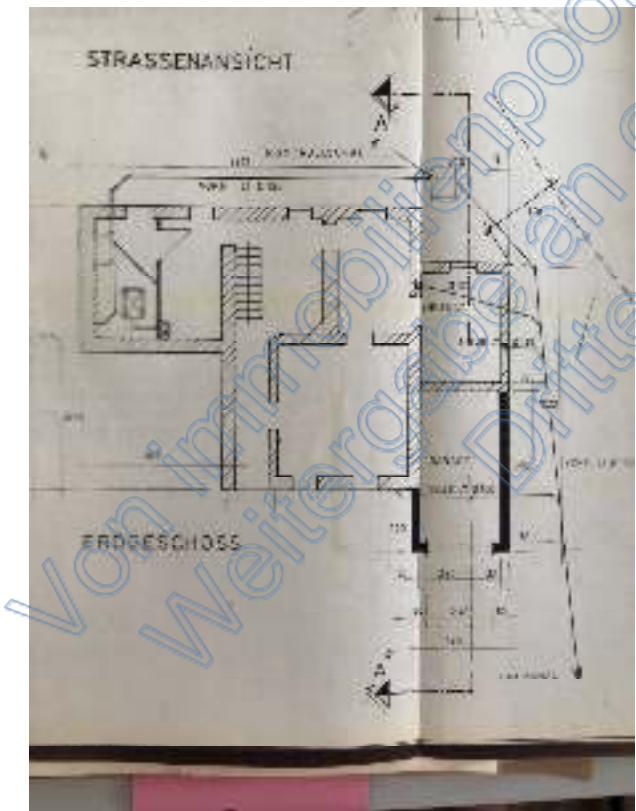
BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE						
Gebäude						
Die Berechnung ist basierend auf:						
<input checked="" type="checkbox"/> Flächenmaßen <input type="checkbox"/> Höhenmaße <input type="checkbox"/> Rechteckflächen <input type="checkbox"/> Kreisflächen						
Sicherheitszuschläge von:						
<input type="checkbox"/> Zoll., Längen <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnung <input type="checkbox"/> Mtr. Aufmesser – Bauleiter						
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE						
Gesamtfläche:	117,00 m <sup>2</sup>					
Nettofläche:	110,00 m <sup>2</sup>					
Brutto-Geschossfläche:	117,00 m <sup>2</sup>					
Netto-Geschossfläche:	110,00 m <sup>2</sup>					
Netto-Untergeschossfläche:	0,00 m <sup>2</sup>					
Netto-Gesamtfäche:	110,00 m <sup>2</sup>					
BETRIEBSFLÄCHE						
Wohnraum:	65,00 m <sup>2</sup>					
Küche:	10,00 m <sup>2</sup>					
BAD:	5,00 m <sup>2</sup>					
W.C.:	1,00 m <sup>2</sup>					
ANTRÄGE						
1. WC:	6,00 m <sup>2</sup>					
2. WC:	6,00 m <sup>2</sup>					
3. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
4. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
5. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
6. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
7. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
8. D.S.:	11,00 m <sup>2</sup>					
NEUBAU / ANBAU						
1. EC:	5,00 m <sup>2</sup>					
2. EC:	5,00 m <sup>2</sup>					
3. EC:	5,00 m <sup>2</sup>					
4. EC:	5,00 m <sup>2</sup>					
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE						

Dipl. – Ing.  
**Joachim Schmitt**  
 Beratender Ingenieur BIW

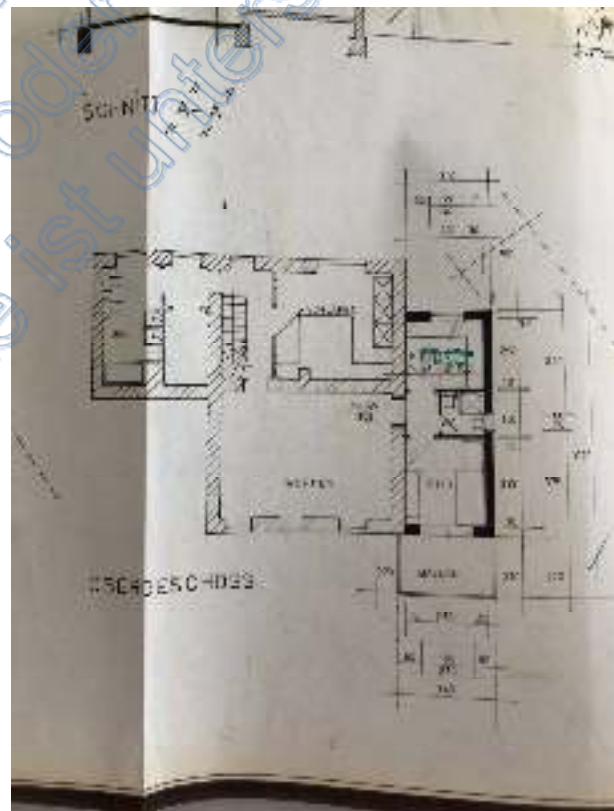
Tannenstr. 4  
 66129 Saarbrücken  
[js.projektmanagement@qmxd.de](mailto:js.projektmanagement@qmxd.de)

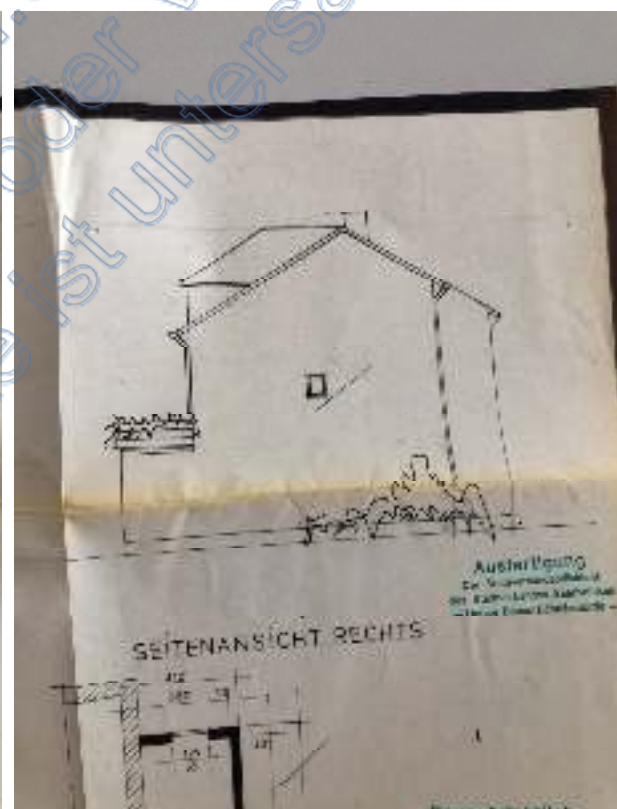
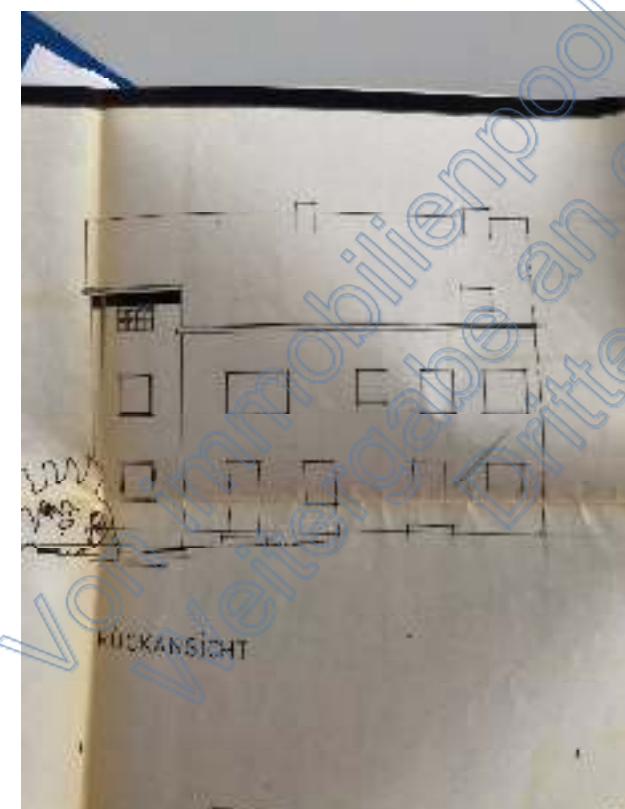
ANLAGE II

LAGEPLAN



KELLERRAUM





AN LAGE III

FOTODOKUMENTATION



GIEBEL



GIEBEL MIT VERSPRUNG RÜCKSEITE GEBÄUDE (ALTBAU)





**GARAGE INTEGRIERT IN EG (ANBAU)**

**SCHADENSBILDER**



**BALKON MIT MARODEM HOLZGELÄNDER**

**AUSSENANLAGE VORDERSEITE GEBÄUDE**

Dipl. – Ing.  
**Joachim Schmitt**  
Beratender Ingenieur BIW

Tannenstr. 4  
66129 Saarbrücken  
[js.projektmanagement@qmx.de](mailto:js.projektmanagement@qmx.de)