

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!**

WERTGUTACHTEN
über den Verkehrswert zweier mit einem Einfamilienwohnhaus bebauter Grundstücke mit
angebauter Garage sowie einer angebauten Schwimmhalle
in 66125 Saarbrücken, Winterbachsrodt 12



Aktenzeichen

48 K 9/22

Bundesland, Kreis

Saarland, Saarbrücken

Gemeinde, Gemarkung

Saarbrücken, Dudweiler

Grundbuch

Dudweiler, Blatt 8836

Flur, Flurstück, Bezeichnung, Größe

8, 216/5 Hof- und Gebäudefläche,
Winterbachsroth, 713 m²
8, 218/11 Hof- und Gebäudefläche,
Winterbachsroth, 1024 m²

Mieter

bewohnt, nicht vermietet

Hausverwaltung

eigenverwaltet

Auftraggeber

Amtsgericht Saarbrücken

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Unterlagen

Auftrag, Beschluss, Flurkarte,
Bodenrichtwertauskunft, Auskunft aus dem
Baulastenverzeichnis, Grundbuchauszug,
Auskunft über Altlasten und Altlastenverdächtige
Flächen, Kopien aus der Bauakte

Zum Wertermittlungsstichtag

22.03.2022

→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 216/5

169.044,00 €

→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 218/11

200.956,00 €

Verkehrswerte gesamt gerundet

370.000,00 €

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.737,00 m ²	175,00 €/m ²	303.975,00 €		
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Einfamilienhaus	461 m ²		336 m ²		1956	68 Jahre	13 Jahre
Garage	62 m ²				1980	60 Jahre	19 Jahre
Schwimmhalle	131 m ²		113 m ²		1980	25 Jahre	4 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
34.747,32 €	24.323,12 €	10.424,20 € (30,00 %)	2,18 %	0,98			
Wertermittlungsergebnisse							
Sachwert:	371.000,00 €						
Ertragswert:	370.000,00 €						

Verkehrswert und Kenngrößen

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wurde unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten der Verkehrswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 66125 Saarbrücken, Winterbachsroth 12, wird zum Stichtag 22.03.2022 geschätzt mit:

→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 216/5	169.044,00 €
→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 218/11	200.956,00 €

Verkehrswerte insgesamt	370.000,00 €
--------------------------------	---------------------

Merzig-Weiler, den 07.06.2022



Jürgen Ludwig, Dipl. Ing. (FH)
Architekt AKS

Inhaltsverzeichnis

<u>Zusammenfassung (Deckblatt)</u>	<u>Seite</u>
Verkehrswert	2
<u>1 Allgemeine Angaben</u>	
(Auftraggeber, Eigentümer, Anlass, Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung)	4
<u>2 Grundstücksbeschreibung</u>	
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
<u>3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</u>	
3.1 Allgemeine Angaben	6
3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.3 Bauausführung und Ausstattung	7
3.4 Beurteilung des baulichen Zustandes	9
3.5 Außenanlagen	9
<u>4 Verkehrswertermittlung</u>	
4.1 Ermittlung des Bodenwertes	13
4.2 Ermittlung des Sachwertes	15
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	16
4.4 Verkehrswert	17
<u>5 Anlage</u>	
• Berechnung der Wohnfläche	18
• Fotoanlage	19
• Grundrisskizzen	21
• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	23
• Bodenrichtwertauskunft	24
• Auskunft aus dem Altlastenkataster	25
• Flurkarte	

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Merzig
Bewohner/Mieter	bewohnt / nicht vermietet
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung	22.03.2022
Wertermittlungsstichtag	22.03.2022
Teilnehmer am Ortstermin	Dipl. Ing. (FH) Jürgen Ludwig als Sachverständiger

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Dudweiler, ca. 27.500 Einwohner
Ortslage und Entfernungen	Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Ärzte, Apotheken, Banken in Dudweiler vorhanden
Wohn- und Geschäftslage	gute Wohn- und Geschäftslage; Stadtrandlage
Art der Bebauung	Wohngebiet
Nutzung der Straße	wohnliche Nutzung
Besondere Immissionen, Beeinträchtigungen, störende Betriebe	zum Zeitpunkt der Besichtigung keine feststellbar
Geländeverlauf des Grundstücks	Hanglage; das Untergeschoss steht zur Rückseite frei

2.2. Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 218/11

Grundstücksbreite	ca. 46,7 m
Grundstückstiefe	ca. 23,3 bis 18,5 m
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Grundstücksgröße	1024 m ²

2.2.2 Flurstück 216/5

Straßenfront, Grundstücksbreite	ca. 46,5 m
Grundstückstiefe	ca. 15,4 m
Grundstückszuschnitt	rechteckig
Grundstücksgröße	713 m ²

2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	Das Gebäude ist auf 2 Flurstücken errichtet. Die Garage und der Schwimmbadanbau sind an der Nachbargrenze errichtet.
Baugrund/Grundwasser (augenscheinlich ersichtlich)	Es wurden keine Bodenunter- suchungen angestellt. Das Altlastenkataster wurde beim Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz auf Altlasten und altlastenverdächtige Flächen abgefragt. Die Abfrage ergab, dass keine Verdachtsmomente bestehen.
Oberfläche, Bewuchs	teils hochgewachsene Bäume mit Hecken und Sträuchern im Grenzbereich zur Straße

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Bauordnungsrecht

Die Bauakte konnte wegen der Coronapandemie nicht eingesehen werden. Das Archiv war zeitweise komplett gesperrt. Dem Unterzeichner wurden Baupläne und Bauscheine als Kopie vom Bauaufsichtsamt zugesendet. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übersendeten Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Rückseite und die linke Seite konnten nicht eingesehen werden. Auch die rechte Seite konnte aufgrund der stark eingewachsenen Außenanlage nur bereichsweise eingesehen werden

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

keine Eintragung

Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren, Denkmalschutz,
Bergbau

wurde auftragsgemäß nicht geprüft

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der umgebenden Bebauung

offene Bauweise

Entwicklungszustand

baureifes Land

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeine Angaben

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäudebeschreibung und die Beschreibung der Außenanlage erstreckt sich nur auf Bereiche, die für die Wertermittlung notwendig sind. Im Einzelnen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasserbeseitigung) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung unterstellt. Baumängel und Bauschäden 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden vertieft nicht durchgeführt; ggf. sind diese, wenn sie augenscheinlich (zerstörungsfrei) zu Tage treten, wertmindernd pauschal berücksichtigt. Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Rückseite und die linke Seite konnten nicht eingesehen werden. Auch die rechte Seite konnte aufgrund der stark eingewachsenen Außenanlage nur bereichsweise eingesehen werden

Art des Gebäudes	Einfamilien-Wohnhaus mit Pkw-Doppelgarage und Schwimmbadanbau
Zweckbestimmung	Wohngebäude
Baujahr und Umbauten	ca. 1956; Baugenehmigung zum Umbau: 1974; Baugenehmigung zum Bau eines Schwimmbadanbaus und einer Doppelgarage 1980

► **Wohnfläche gesamt:**

EG	174,31 m ²
UG	274,64 m ²
gesamt	448,95 m²

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hinweis:

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden, daher erfolgt die Beschreibung gemäß den Planunterlagen!

Untergeschoss

Diele, Bad, Schlafen, WC, Windfang, Zimmer 2 als Durchgangszimmer, Zimmer 1, Schlafzimmer mit Durchgang zum Arbeitszimmer, Barraum, Schwimmhalle mit Sauna, Solarium, Dusche, WC, und Technikraum sowie Waschküche, Heizungsraum, Hausanschlussraum und 1 Kellerraum

Erdgeschoss

Diele, Gäste-WC, Flur, Bad, Küche, Kaminzimmer, Essen/ Wohnen, Arbeiten, Terrasse Eingangsseite, Terrasse Rückseite; Pkw-Doppelgarage

3.3 Bauausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	massiv
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Außenwände	Mauerwerk und Natursteinmauerwerk
Innenwände	nicht bekannt, vermutlich Beton
Geschossdecken	nicht bekannt, vermutlich Beton
Geschosstreppen	nicht bekannt

Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	nicht bekannt
Schornstein	in den Grundrissplänen sind mehrere Schornsteine eingezeichnet, unter anderem gibt es auch ein Kaminzimmer
Drainage / Grundleitungen	die funktionstüchtige Verlegung / Zustand der Grundleitungen konnte nicht überprüft werden

3.3.2 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	nicht bekannt
Sanitäre Installation	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	nicht bekannt

3.3.3 Allgemeiner Ausbau

Fußböden	nicht bekannt
Innenputz	nicht bekannt
Wandbehandlung	nicht bekannt
Deckenbehandlung	nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt
Haustür	Holz
Fenster	isolierverglaste Fenster, vermutlich aus Holz
Rollläden	Vorderseite PVC, rückwärtiger Bereich nicht einsehbar
Fassade	Putz mit Anstrich, teilweise sichtbares Natursteinmauerwerk

Besondere Bauteile

- * Hundezwinger
- * Terrassen vor und hinter dem Haus
- * Pkw-Doppelgarage
- * Balkon
- * Schwimmbad-Anbau
- * Kelleraußentreppe
- * Hauseingangstreppe

3.4 Beurteilung des baulichen Zustands

Grundrissgestaltung	lt. Bauplänen großzügig und luxuriös
Belichtung und Besonnung	lt. Bauplänen vermutlich gute Versorgung der Innenräume mit Tageslicht

Baulicher Zustand / Unterhaltung

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Grünanlage ist hochgewachsen und scheint seit längerem nicht mehr zurückgeschnitten worden zu sein. Die Holzbauteile am Gebäude müssten gestrichen werden.

Baumängel, Bauschäden, sonstige, wertmindernde Umstände

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Daher wird vom vorläufigen Verkehrswert ein Abschlag von 10% genommen. Weitere Mängel konnten nicht ermittelt werden.

Anmerkung:

Genauere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nur zerstörungsfrei durchgeführt.

Hausschwamm wurde zerstörungsfrei nicht festgestellt.

Ein Gewerbebetrieb befindet sich nicht in dem Gebäude.

3.5 Außenanlagen

Vorderseite (Eingangseite)	gepflasterte Hoffläche mit automatischer Toranlage
Rückseite	nicht einsehbar
Rechte Seite	Grenzbereich zur Straße, stark eingewachsene Außenanlage mit teils hohem Baumbestand
Linke Seite	Grenzbereich zum Nachbarn (Hanglage)

4 Verkehrswertermittlung

Die Verfahrenswahl für die Verkehrswertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier vorrangig mit dem Sachwertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Verkehrswert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Ertragswertverfahren) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen identischen Verfahrenswert.

Das Sachwertmodell

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden,
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf den örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Definition der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich **noch wirtschaftlich** genutzt werden können.

Ertragswert

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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 § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragswertminderung 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. 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.

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baumängel und Bauschäden

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich untersucht wird. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche
BNK:	Baunebenkosten
BPI:	Baupreisindex
BRI:	Bruttorauminhalt
GND:	Gesamtnutzungsdauer
NHK:	Normalherstellungskosten
RND:	Restnutzungsdauer
WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche
KG:	Kellergeschoss
EG:	Erdgeschoss
DG:	Dachgeschoss

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.03.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	1.737,00 m ²
Grundstückstiefe	=	38 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	175,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		22.03.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=			175,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600,00	1.737,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Tiefe (m)	40	38	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	175,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	175,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	175,00 €/m²
Fläche			×	1.737,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	303.975,00 € rd. 303.975,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2022 insgesamt **303.975,00 €**.

4.2 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage	Schwimmhalle
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	460,76 m ²	61,80 m ²	131,16 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.06.2022 (2010 = 100)	140,9	140,9	140,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	759,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	2.800,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.069,43 €/m ² BGF	683,37 €/m ² BGF	3.945,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	492.750,57 €	42.232,27 €	517.452,43 €
• Zu-/Abschläge	-35.500,00 €		
• besondere Bauteile	87.570,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	544.820,57 €	42.232,27 €	517.452,43 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	60 Jahre	25 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	13 Jahre	19 Jahre	4 Jahre
• prozentual	80,88 %	68,33 %	84,00 %
• Betrag	440.650,88 €	28.857,31 €	434.660,04 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	104.169,69 €	13.374,96 €	82.792,39 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	104.169,69 €	13.374,96 €	82.792,39 €
Gebäudesachwerte insgesamt			200.337,04 €
Sachwert der Außenanlagen		+	10.016,85 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		=	210.353,89 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)		+	303.975,00 €
vorläufiger Sachwert		=	514.328,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		×	0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	504.042,31 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)		+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	133.250,00 €
(marktangepasster) Sachwert		=	370.792,31 €
		rd.	371.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			161,20		7,00	1.128,40	13.540,80
			174,31		7,00	1.220,17	14.642,04
Garage				1,00	150,00	150,00	1.800,00
Schwimmhalle			113,44		3,50	397,04	4.764,48
Summe			448,95	1,00		2.895,61	34.747,32

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		34.747,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	10.424,20 €
jährlicher Reinertrag	=	24.323,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,18 % von 303.975,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	-	6.626,66 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.696,46 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,18 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,215
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	198.465,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	303.975,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	502.440,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	133.250,00 €
Ertragswert	=	369.190,80 €
	rd.	370.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich im Mittel zwischen Sachwert und Ertragswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 66125 Saarbrücken, Winterbachsroth 12, wird zum Stichtag 22.03.2022 geschätzt mit insgesamt:

370.000,00 €

Nachfolgend wird der Verkehrswert auf die beiden Flurstücke aufgeteilt. Die daraus entstehenden Verkehrswerte sind lediglich bewertungstheoretische Anteile am gesamten Verkehrswert.

Bodenwert gesamt: 303.975,00 €

Bodenwert: Flurstück 216/5 (713 m²) = 303.975,00 € / 1.737 m² x 713 m² = 124.775 €

Bodenwert: Flurstück 218/11 (1024 m²) = 303.975,00 € / 1.737 m² x 1.024 m² = 179.200 €

Überbaute Gebäudefläche: 461,80 m²

Gebäudewert Flurstück 216/5 (370.000,00 - 303.975 €) / 461,80 m² x 309,63 m² = 44.268,78 €,
rd. 44.269,00 €

Gebäudewert Flurstück 218/11 (370.000,00 - 303.975 €) / 461,80 m² x 152,17 m² = 21.756,22 €,
rd. 21.756,00 €

Verkehrswert Flurstück 216/5

Bodenwert + Gebäudewertanteil = Verkehrswert Flurstück 216/5

124.775,00 € + 44.269 € = **169.044,00 €**

Verkehrswert Flurstück 218/11

Bodenwert + Gebäudewertanteil = Verkehrswert Flurstück 218/11

179.200 € + 21.756 € = **200.956,00 €**

→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 216/5	169.044,00 €
→ Verkehrswert Gebäude und Grundfläche Flurstück 218/11	200.956,00 €
→ Verkehrswerte Gebäude und Grundfläche insgesamt	370.000,00 €

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte aus vorhandenen Bauantragsplänen. Maße, die im Plan nicht bezeichnet waren, wurden aus den Planunterlagen herausgemessen. Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden, daher kann es zu Abweichungen zwischen den Plänen und der realen Bebauung und somit auch der Wohnfläche kommen. Die Berechnung weicht von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; Din 283; IIBV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Erdgeschoss

Diele		11,79 m ²
Gast		18,02 m ²
Flur		5,39 m ²
Bad		5,87 m ²
Küche		15,43 m ²
Kaminzimmer		21,40 m ²
Essen/ Wohnen		47,87 m ²
Arbeiten		25,51 m ²
Terrasse Rückseite	79,92 m ² x 0,25	19,98 m ²
Terrasse Eingangsseite	12,21 m ² x 0,25	3,05 m ²
Gesamt		174,31 m²

Wohnfläche Untergeschoss

Diele		11,04 m ²
Bad		14,75 m ²
Schlafen		25,34 m ²
WC		1,45 m ²
Windfang		4,53 m ²
Zimmer 1		17,19 m ²
Zimmer 2		13,58 m ²
Arbeiten		21,77 m ²
Barraum		40,64 m ²
Schwimmbhalle		104,42 m ²
Sauna		4,28 m ²
Solarium		1,65 m ²
Dusche		1,65 m ²
Terrasse		ca.10,69 m ²
WC		1,44 m ²
Gesamt Wohnfläche im Untergeschoss		ca. 274,64 m²

Nutzfläche Untergeschoss

Technik		2,05 m ²
Waschen		26,42 m ²
Hausanschluss		8,63 m ²
Heizung		17,65 m ²
Keller		16,21 m ²
Gesamt, Nutzfläche, Untergeschoss		70,96 m²

► Wohnfläche gesamt:

EG	174,31 m ²
UG	274,64 m ²

Gesamt **448,95 m²**

Fotoanlage





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



