

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 eines Einfamilien-Reihenendhauses,
zweigeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss,
in 66287 Quierschied, Fuchsfeldstraße 5



Aktenzeichen

48 K 59/22

Bundesland, Kreis

Saarland, Saarbrücken

Gemeinde, Gemarkung

Quierschied, Quierschied

Grundbuch

Quierschied, Blatt 4365

Flur, Flurstück

10, 57/2, Hof- und Gebäudefläche,
Fuchsfeldstraße, 290 m²

Bewohner / Mieter

Eigentümer / nicht vermietet

Hausverwaltung

keine

Auftraggeber

Amtsgericht Saarbrücken

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Unterlagen

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

Zum Wertermittlungsstichtag

11.04.2023

Verkehrswert gesamt gerundet

120.000 €

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	290,00 m ²	95,00 €/m ²	27.550,00 €		
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Einfamilienhaus	202 m ²		104 m ²		1952	67 Jahre	25 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschaftszinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
8.703,24 €	6.440,40 €	2.262,84 € (26,00 %)	1,57 %	1,15			
Wertermittlungsergebnisse							
Sachwert:	120.000,00 €						
Ertragswert:	120.000,00 €						

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 das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66287 Quierschied, Fuchsfeldstraße 5, wird zum Stichtag 11.04.2023 geschätzt mit:

120.000,- €

Merzig-Weiler, den 25.04.2023



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)	5
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	12
4.2 Ermittlung des Sachwertes	14
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	15
4.4 Verkehrswert	15
<u>5 Anlage</u>	
• Berechnung der Wohnfläche	16
• Fotoanlage	17
• Grundrisskizzen	19
• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	23
• Bodenrichtwertauskunft	24
• Auskunft aus dem Altlastenkataster	25
• Flurkarte	

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Saarbrücken
Bewohner/Mieter	Eigentümer / nicht vermietet
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung	11.04.2023
Wertermittlungsstichtag	11.04.2023
Teilnehmer am Ortstermin	* Eigentümer und des Eigentümers; * Dipl. Ing. (FH) Jürgen Ludwig als Sachverständiger

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Quierschied, ca. 14.000 Einwohner
Ortslage und Entfernungen	Geschäfte zur Deckung des persönlichen Bedarfs (fußläufig) vorhanden. Banken, Apotheke, Ärzte im Ortskern vorhanden; Kindergarten und Schulen ebenfalls vorhanden; gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Wohn- und Geschäftslage	gute Wohn- und Geschäftslage; Ortskernrandlage
Art der Bebauung	Wohngebiet
Nutzung der Straße	wohnliche Nutzung
Besondere Immissionen, Beeinträchtigungen, störende Betriebe	zum Zeitpunkt der Besichtigung keine feststellbar
Geländeverlauf des Grundstücks	vor dem Gebäude zur Straße und der rechten Seite geneigt, Hoffläche hinter dem Gebäude eben

2.2. Gestalt und Form

Straßenfront, Grundstücksbreite	ca. 14 m
Grundstückstiefe	ca. 20 m
Grundstückszuschnitt	beinahe rechteckig
Grundstücksgröße	290 m ²

2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit

Straßenart	Gemeindestraße, als Sackgasse. Hinter den Reihenhäusern, zwischen den Gartengrundstücken verläuft ein Weg (Flurstück 57/13) der bis zum zu bewertenden Flurstück 57/2 führt.
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahn, beidseitig Gehwege.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	Reihenendhaus; die linke Seite ist auf der Grundstücksgrenze errichtet
Baugrund/Grundwasser augenscheinlich ersichtlich)	Es wurden keine Bodenuntersuchungen 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	Hoffläche mit Verbundsteinen gepflastert, seitliche Gartenfläche mit Rasen und niedrigen Anpflanzungen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Baurecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Weder beim Regionalverband Saarbrücken, noch bei der Gemeinde Quierschied war eine Bauakte vorhanden. Der Dachgeschossausbau zu einem unbekanntem Zeitpunkt durchgeführt, ob dieser dem damaligen Baurecht entsprach, kann in einem Verkehrswertgutachten nicht geklärt 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	überwiegend offen
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.

Art des Gebäudes	Einfamilien-Reihenendhaus
Zweckbestimmung	Wohngebäude
Baujahr	unbekannt

Umfassender Umbau / Renovierung

1996:

- Erneuerung des Heizkessels
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Kunststofffenster
- neues Badezimmer

ca.2004/2005:

- neue Haustür
- neues Fenster im Treppenhaus

► **Wohnfläche:**

Kellergeschoss	11,52 m ²
Erdgeschoss	41,30 m ²
Obergeschoss	33,21 m ²
Dachgeschoss	17,58 m ²
Wohnfläche gesamt	103,61 m ²

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss

Treppenhaus, Kellerflur mit Ausgangstür zum Garten, ehemaliges WC (jetzt Abstellraum, konnte innen nicht besichtigt werden), Waschküche, Heizungsraum

Erdgeschoss

Treppenhaus, Flur, Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer, überdachte Terrasse (baufällig)

Obergeschoss

Treppenhaus mit „Raumspartreppe“ zum Dachgeschoss, Flur, Bad, zwei Zimmer

3.3 Bauausführung und Ausstattung

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	massiv
Fundamente	Mauerwerk und Beton
Bodenplatte	Beton
Außenwände KG	Bruchstein und Mischmauerwerk
Außenwände EG, DG	Mauersteine
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken KG	Steindecke mit Aufbeton, nicht überall einsehbar
Geschossdecken EG/OG	Steindecke mit Aufbeton, nicht überall einsehbar
Geschossdecken DG	Holzbalkendecke (Kehlbalkenlage)
Geschosstreppe KG/EG	Beton
Geschosstreppe EG/OG	Holztreppe
Geschosstreppe OG/DG	Raumspartreppe
Dachkonstruktion	Pfettendach, als Satteldach, mit älterer Dämmung, soweit einsehbar ohne Unterspannbahn
Dacheindeckung	Ziegel

Schornstein	ein Edelstahlschornstein für Festbrennstoffe, an der Fassade montiert, sowie ein Schornstein für die Ölheizung
Drainage / Grundleitungen	die funktionstüchtige Verlegung / Zustand der Grundleitungen konnte nicht überprüft werden
3.3.2 Technischer Ausbau	
Elektroinstallation	die Installation soll 1996 komplett erneuert worden sein. Einfache bis mittlere Ausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten mit Kippsicherungen und Überspannungsschutzschalter
Sanitäre Installation	Bad im Obergeschoss mit Dusche, WC, und Waschbecken, um 1996 erneuert. Im Kellergeschoss ist in der Waschküche ein älteres Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Dusche vorhanden. Die Ausstattung ist überaltert.
Heizung	Ölheizung; Kaminofen / Kachelofen
Warmwasserversorgung	über die Heizungsanlage
3.3.3 Allgemeiner Ausbau	
Fußböden	einfache Bodenfliesen, historischer Dielenboden, Laminat, Teppichboden
Innenputz	Gips- oder Kalkzementputz
Wandbehandlung	Edelputz als Scheiben- oder Kratzputz, Tapeten
Deckenbehandlung	Paneeldecken, Nut- und Federbretter, im Badezimmer OG, Gipskartondecke mit Einbaustrahlern
Innentüren	EG: weiße Holzwerkstofftüren mit Zierfüllungen OG: weiße Holzwerkstofftüren in glatter Ausführung, 1996 erneuert, jedoch teils reparaturbedürftig
Haustür	Alu, isolierverglast
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Rollläden	PVC

Fassade	Sockel zur Straße mit Natursteinverkleidung, Putz mit Anstrich, keine Wärmedämmung, Giebelwand und Sockel mit vermutlich asbesthaltigen Faserplatten verkleidet.
<i>Besondere Bauteile</i>	<i>Terrassenüberdachung, Terrasse jedoch baufällig, Eingangstreppe, Brennholzregal (kleiner offenerer Schuppen)</i>

3.4 Beurteilung des baulichen Zustands

Grundrissgestaltung	kompakter Reihendhausgrundriss, für eine maximal dreiköpfige Familie gut nutzbar
Belichtung und Besonnung	gute Versorgung der Innenräume mit Tageslicht

Baulicher Zustand / Unterhaltung

Das Gebäude macht einen in Ansätzen verwohnten und leicht vernachlässigten Eindruck. Renovierungstau findet sich am Innenausbau. Die Terrasse ist baufällig, es sind tragende Teile durchgefault. Das Dach ist überaltert. Das ehemalige Keller-WC und die Fläche unter der Terrasse konnten nicht besichtigt werden, da der Zugang komplett zugestellt war.

Baumängel, Bauschäden, sonstige, wertmindernde Umstände

1. Es besteht der Verdacht auf Hausbockbefall im Gebälk des Dachstuhls
2. Renovierungstau am gesamten Innenausbau
3. Schäden an den Innentüren im Dachgeschoss
4. Der historische Dielenboden im Wohnzimmer EG ist beschädigt und erneuerungsbedürftig
5. Die Dachfenster sind an ihren Dachanschlüssen undicht und erneuerungsbedürftig
6. Aufsteigende Feuchtigkeit im Kellermauerwerk. Putzschäden am Außenputz des rückwärtigen Kelleraußenwandbereichs.
7. Das Treppenauge zum Dachgeschoss ist nicht verkleidet, die Abbruchkante der Beton-Steindecke liegt frei. Der Durchbruch wurde vermutlich in Eigenregie ohne Bauüberwachung durchgeführt. Ob die Maßnahme insgesamt mit dem Baurecht in Einklang stand ist eher fragwürdig.
8. Einige Stufen der Raumpartreppe zum Dachgeschoss sind lose, der Handlauf ist nicht bis zum Austritt im Dachgeschoss geführt (Unfallgefahr)
9. Die Geschosstreppe EG/OG ist überarbeitungsbedürftig, da einige Stufen locker sind und sich zum Antritt nach vorne geneigt haben.

Anmerkung:

Genauere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nur zerstörungsfrei durchgeführt. Die Giebelseite ist mit vermutlich asbesthaltigen Platten verkleidet. Hausschwamm wurde zerstörungsfrei nicht festgestellt. Es besteht Verdacht auf Hausbockbefall des Dachgebälks. Ein Gewerbebetrieb befindet sich nicht in dem Gebäude.

3.5 Außenanlagen

Vorderseite	Beeteinfassung
Rückseite	mit Verbundsteinen gepflasterte Hoffläche
Rechte Seite	Garten mit Wiese/Rasen

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

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/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
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	650,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	290,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 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)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	650,00	290,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	95,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	95,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	95,00 €/m²	
Fläche		×	290,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	27.550,00 € rd. 27.550,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 insgesamt **27.550,00 €**.

4.2 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		202,20 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.04.2023 (2010 = 100)		176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)		691,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag		1.218,92 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude		246.465,62 €
• Zu-/Abschläge: Kellerteilausbau		6.096,00 €
• Besondere Bauteile: Edelstahlschornstein, Terrassenüberdachung		18.000,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		270.561,62 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		62,69 %
• Betrag		169.615,08 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		100.946,54 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)		100.946,54 €

Gebäudesachwerte insgesamt		100.946,54 €
Sachwert der Außenanlagen	+	3.028,40 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	103.974,94 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.550,00 €
vorläufiger Sachwert	=	131.524,94 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	151.253,68 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	31.220,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	120.033,68 €
	rd.	120.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				Fläche	Anzahl	monatlich	jährlich
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	(€)	(€)
Einfamilienhaus			103,61		7,00	725,27	8.703,24
Summe			103,61	-		725,27	8.703,24

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.703,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.262,84 €
jährlicher Reinertrag	=	6.440,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,57 % von 27.550,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	-	432,54 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.007,86 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,57 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,546
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	123.437,49 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.550,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	150.987,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	31.220,00 €
Ertragswert	=	119.767,49 €
	rd.	120.000,00 €

4.4 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66287 Quierschied, Fuchsfeldstraße 5, wird zum Stichtag 11.04.2023 geschätzt mit:

→ **Verkehrswert Gebäude und Grundfläche** **120.000,00 €**

5.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach Neuaufmaß.

Die Berechnung der Wohnfläche weicht von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; Din 283; IIBV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Kellergeschoss

Bad 11,52 m²

Erdgeschoss

Treppenhaus 2,09 m²

Flur 2,47 m²

Küche 11,95 m²

Wohnen 21,39 m²

Terrasse ca. 3,40 m²

Gesamt 41,30 m²

Obergeschoss

Flur ca. 1,16 m²

Zimmer 11,91 m²

Diele 2,84 m²

Bad 3,89 m²

Schlafen 13,41 m²

Gesamt 33,21 m²

Dachgeschoss

Zimmer 9,80 m² + 7,87 x 0,5 + 7,69 m² x 0,5 17,58 m²

► Wohnfläche gesamt:

Kellergeschoss 11,52 m²

Erdgeschoss 41,30 m²

Obergeschoss 33,21 m²

Dachgeschoss 17,58 m²

Wohnfläche gesamt 103,61 m²

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

Fotoanlage



Straßenansicht



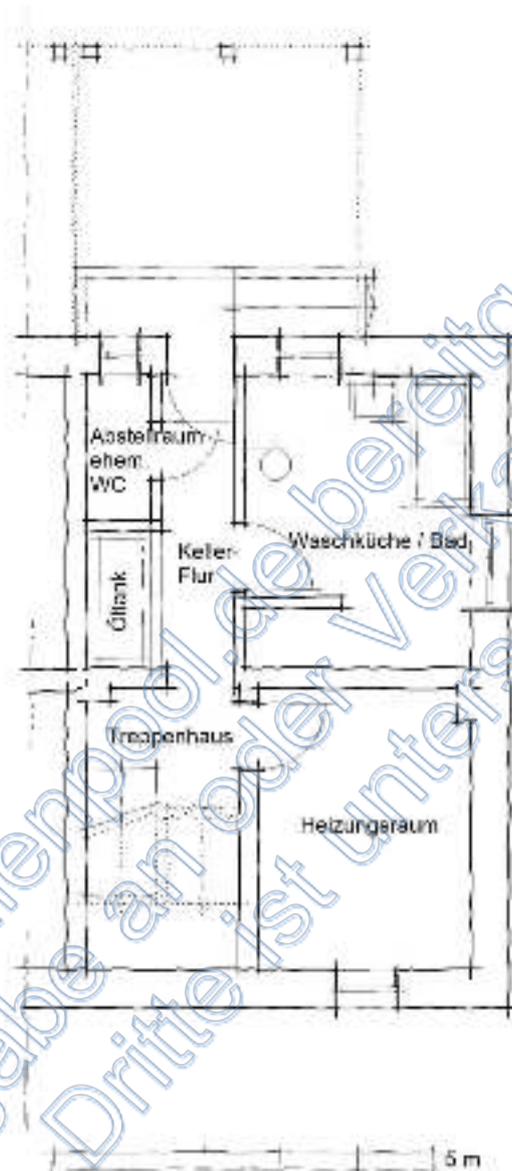
Rückseite und rechte Seite



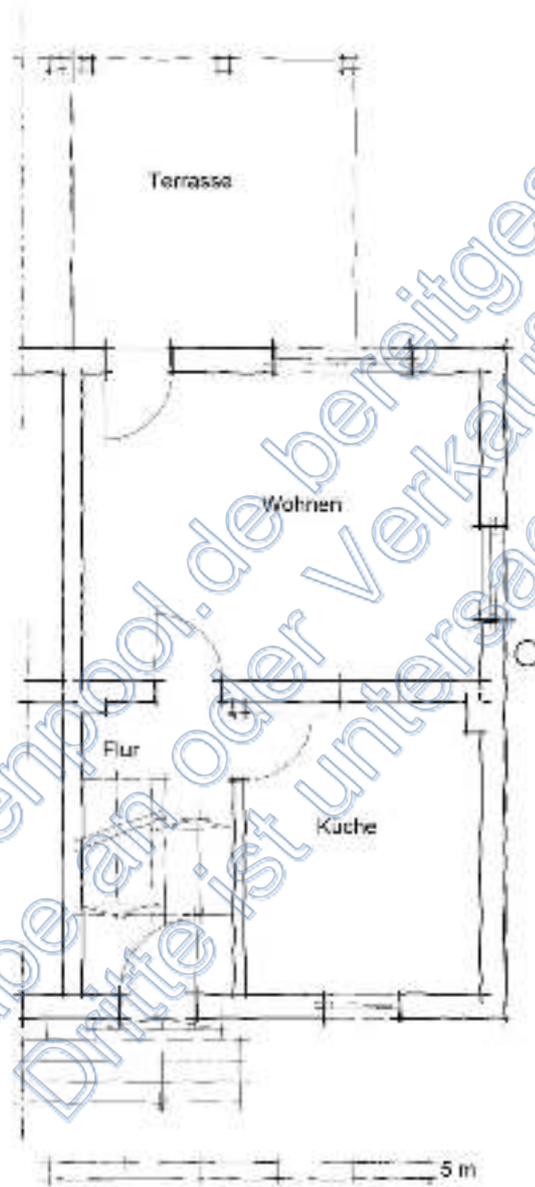
Gartenanlage



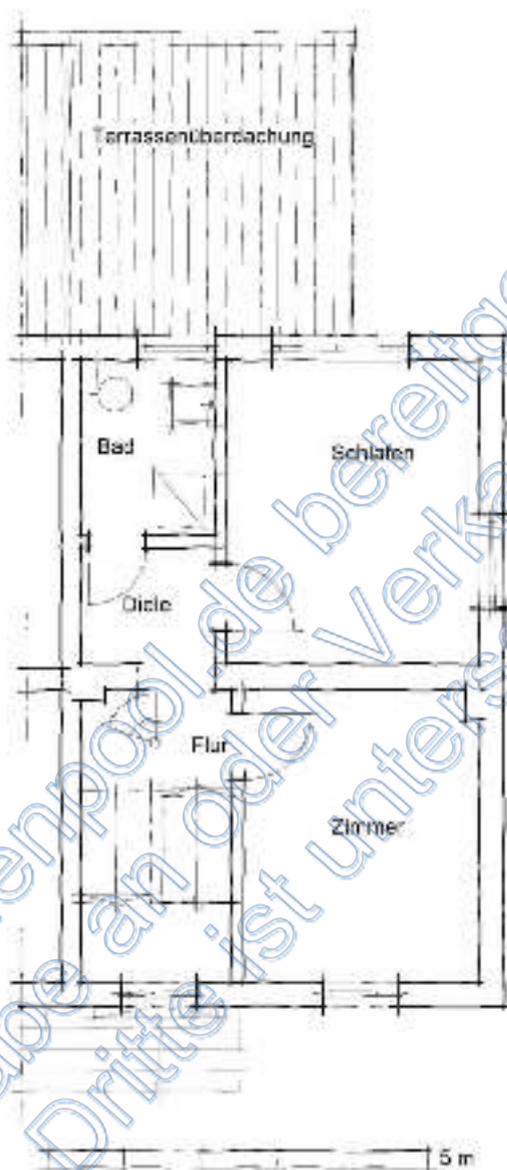
Schuppen



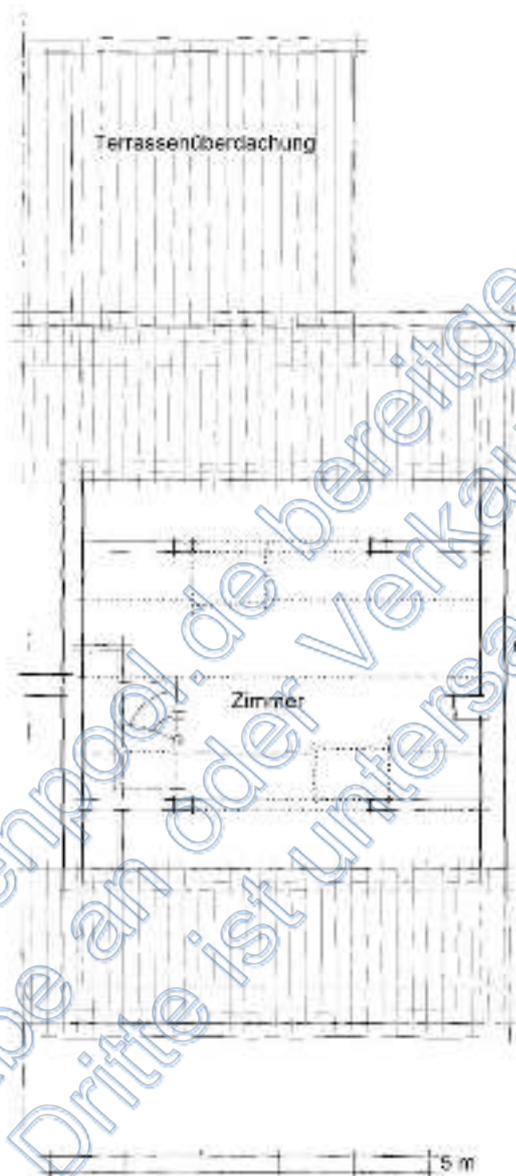
Grundrisskizze
Kellergeschoss



Grundrisskizze
Erdgeschoss



Grundrisskizze
Obergeschoss



**Grundrisskizze
Dachgeschoss**