

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!**

Bausachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter GrundstückeJS.Projektmanagement@gmx.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

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

Bewertungsobjekt:**Grundstück bebaut mit einem viergeschossigen****Wohn – und Geschäftsgebäude:****KG, EG, I.OG-III.OG, DG (Dachraum/Speicher)****Ladenlokal auf EG-Ebene****Wohnbereiche: I.OG: 5ZKB, II.OG: 5ZKB, III.OG: 5ZKB****einseitig angebaut, Baujahr 1899****Mittelhaus einer Reihenhausbauung****Zweck der Wertschätzung:****Zwangsversteigerung****Aktenzeichen:****48K 79/23****Anschrift des Grundstücks:****Sulzbachtalstr. 93, 66280 Sulzbach****Auftraggeber:****Amtsgericht Saarbrücken, Versteigerungsgericht****Verkehrswert (Marktwert):****194 000 Euro****Wertermittlungsstichtag:****11-06-2024**

(Grundlage: Außenbesichtigung, Aktenlage)



STRASSENANSICHT

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	Ertragswertermittlung
3.5	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung
3.6	Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen
3.7	Ertragswertberechnung
3.8	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
3.9	Marktanpassung und Ertragswert
3.9	Sachwertermittlung (Plausibilität)
3.10	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung
3.11	Alterswertminderung
3.12	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
3.13	Marktanpassung und Sachwert
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 Wohn- und Geschäftsgebäude, Ladenlokal im EG und drei Wohneinheiten, I.OG – III.OG, Baujahr 1899
Nutzung des Objekt	1 Gewerbeeinheit (EG) und 3 Wohneinheiten (I.- III. OG)
Aufteilung der Gebäudewohn-/Nutzflächennutzung	KG: Kellerräume 1-4 m d üblichen Nutzung, Heizung EG: Laden, Büro, WC, Ziffer 1 nach Aufteilungsplan I.OG – III.OG: abgeschlossene WE, Ziffer 2 bis 4 nach Aufteilungsplan DG: Dachraum Aufteilung s. Nutz-/Wohnflächenberechnung

Bewertungsrelevante Stichtage

Datum des Auftrags/Eingang vom	30.04.2024/08.05.2024
Ortstermin	11.06.2024
Wertermittlungsstichtag	11.06.2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Baujahr des Gebäudes	1899
Gewerbliche Nutzflächen	rd. 129 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	rd. 331 m ²
Brutto-Grundfläche	rd. 1036 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Grundstücksgrößen	407 m ²

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Rohertrag	28 800 Euro
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	./. 7 500 Euro
Jährlicher Reinertrag	21 300 Euro
Reinertragsanteil des Bodens	./. 2 650 Euro
Ertrag der baulichen Anlagen	18 650 Euro
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV	<u>12.750</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	238 000 Euro
Bodenwert d. Grundstücks	40 700 Euro
Vorläufiger Ertragswert	279 000 Euro
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./. 85 000 Euro
Ertragswert	194 000 Euro
Sachwert (Plausibilität)	207 500 Euro

Verkehrswert 194 000 Euro

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 66280 Sulzbach, Sulzbachtalstr. 93 gelegenes Grundstück, das mit einem seithl. angebauten 4-geschossigen Gebäude bebaut ist. Das Dachgeschoss ist nicht wohnlich ausgebaut.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von: Sulzbach
Blatt: 10553
Gemarkung: Sulzbach
Flur: 1
Lfd. Nr.: 2
Flurstück Nr.: 204/4
Größe: 407 m²

Eigentümer Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 11-06-2024 statt.
Anwesend waren:
der unterzeichnende Sachverständige selbst

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 11-06-2024 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
Bodenrichtwert, (Marktfaktoren) über GeoPortal Saarland
Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)
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 den Aufteilungsplan S 70004/99 „Nr. 1 Ladenlokal“ und „Nr. 2-4 Wohnungen“ aus 1999.
Nach Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Wohnungen einschl. Kellerräume und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen. Sie entsprechen den Erfordernissen des WEG.
Vom Bauamt der Stadt Sulzbach wurden der Bauerlaubnisschein, Lageplan und Bauzeichnungen von 1899 zur Verfügung gestellt.
Laut schriftlicher Auskunft der UBA RV SB, vom 15-05-2024, sind für das zu bewertende Grundstück keine Belastungen eingetragen.
Immobilienverband Deutschland IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland,
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 (WoFlV) Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Landesbauordnung LBO, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.0

Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet

Regionalverband Saarbrücken, Saarland, Stadt Sulzbach

Sulzbach/Saar ist eine Stadt im [saarländischen Regionalverband Saarbrücken](#). Zu Sulzbach/Saar gehören die Stadtteile [Altenwald](#), [Brefeld](#), [Hühnerfeld](#), [Neuweiler](#), [Schnappach](#) sowie Sulzbach Mitte, der ursprüngliche Ortskern.

Im Süden grenzt die Stadt Sulzbach an die Landeshauptstadt Saarbrücken, im Westen an die Gemeinde [Quierschied](#) und im Norden an die Stadt [Friedrichsthal](#), die alle zum Regionalverband Saarbrücken gehören. Im Osten grenzt Sulzbach an die [Mittelstadt](#) St. Ingbert, die im [Saarpfalz-Kreis](#) liegt.

Im Zuge einer [Gebiets- und Verwaltungsreform](#) kam der St. Ingberter Stadtteil [Schnappach](#) (früher „St. Ingberter Grube“ genannt) mit Wirkung vom 1. Januar 1974 zur Stadt Sulzbach.¹

Sulzbach/Saar ist eine Stadt im [saarländischen Regionalverband Saarbrücken](#) und hat 16393 Einwohner bei einer Fläche von rund 16,12 km².

[Sulzbach](#) heißt auch der Fluss, der durch diese Region fließt.

Entfernungen

Die Stadt liegt im oberen [Sulzbachtal](#) im Gebiet des [Saarkohlenwaldes](#), etwa zehn Kilometer nordöstlich von [Saarbrücken](#) und etwa vier Kilometer nordwestlich von [St. Ingbert](#).

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

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser vorhanden.

Verkehrsanbindung

Sulzbach liegt verkehrlich sehr gut erschlossen im Agglomerationsraum Saarbrücken.

Sulzbach ist über die [Bundesautobahn 623 \(Friedrichsthal–Saarbrücken\)](#) an das überregionale Straßennetz angebunden. Sulzbach liegt an der [Nahetalbahn](#) und erhält durch [Regionalbahn](#) bzw. [Regional-Express](#) direkte Zugverbindungen zu [Saarbrücken](#) und [Mainz](#).

Autobahnanschlussstelle A 623 in unmittelbarer Nähe Hauptbahnhof/ICE-Bahnhof Saarbrücken ca. 15 km entfernt Flughafen Saarbrücken-Enseim ca. 20 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der „Sulzbachtalstr.“ handelt es sich um eine vielbefahrene Durchgangsstraße L.I.O 125 mit zeitweise erheblichem Verkehrsaufkommen.

Weitere beeinträchtigte Immissionen waren nicht festzustellen.

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine überdurchschnittlichen

Geräuschentwicklungen wahrgenommen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur	<p>Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum gedeckt werden.</p> <p>Die Region verfügt über Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Grünflächen: Von der evangelischen Kirche „Auf der Schmelz“ parallel zur Sulzbachtalstraße erstreckt sich in westlicher Richtung der 1960 ausgebaute <i>Stadtpark</i>. Er geht in seiner Entstehung auf die ausgedehnte Parkanlage der Villa Vopelius zurück.</p>
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum sind soweit erkennbar keine Parkmöglichkeiten vorhanden.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	<p>Die Wohnlage "Sulzbach" ist im Mietpreisspiegel Saarland 2023 unter Lage/Stadt „Sulzbach“ erfasst.</p> <p>Vorrangig werden diese Angaben und eigene Erkenntnisse/Ergebnisse verwendet. Zudem wird der derzeit aktuelle Mietspiegel „Sulzbach“ herangezogen.</p> <p>Quelle: miete-aktuell.de/Mietspiegel/Sulzbach</p> <p>Aus sachverständiger Sicht wird die Wohnlage als "gut" eingestuft. (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).</p>
Lagebeurteilung	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: einfache 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	
Miete / Mietvertrag	<p>Das Versteigerungsobjekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer augenscheinlich weder genutzt noch bewohnt. Es wird für die Wertermittlung weiter davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Miete gezahlt wird.</p>
Nachbarrechte	<p>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.</p>
Eintragungen in Abt. II	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor.</p> <p>Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs Sulzbach nachfolgend aufgeführte wertbeeinflussende Eintragung:</p> <p>lfdNr. 8 Zwangsversteigerung ist angeordnet;</p> <p>gem. Ersuchen v. 28-12-2023, AZ: 48 K 79-23 Amtsgericht Saarbrücken</p> <p>eingetragen am 09-01-2024</p>
Baulasten	Für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Sulzbach, Flur 1, Flurstück 204/4 ist keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	<p>Für d. Bewertungsobjekt gibt es Auflagen im Denkmalschutz. Das Gebäude ist Kulturdenkmal i.S.d. (§2SDSchG).</p> <p>Das Anwesen befindet sich in dem gem. § 3 (3) SdSchG erklärten Denkmalschutzgebiet, Bestandteil d. Ensembles „Sulzbachstraße“, in der Stadt Sulzbach. Das äußere Erscheinungsbild (Eingangsbereich, Fassade, Sockel, Fenster etc.) darf nur in Abstimmung mit dieser Behörde abgeändert bzw. erneuert werden.</p>

Baurecht

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutlich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das zu bewertende Grundstück ist von folgenden wesentlichen Festsetzungen auszugehen:

Wohnbaufläche, Zahl der Vollgeschosse 3 (III), Höchstgrenze

Mischgebiet, geschlossene Bauweise (g)

Grundflächenzahl (GRZ): 0.6

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1.2

Baugenehmigungen

In den vorh. Bauakten des RV Saarbrücken sind keine Dokumente, hinsichtlich Baugenehmigung Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaues Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung vorhanden. Der Gemeinde Sulzbach liegen diesbezüglich keine zusätzlichen Dokumente vor.

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 Wertermittlungstichtag 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 bekannt
Eintragungen in Abt. II	vorhanden
Baulasten	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.

Vom SV konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Die nachfolgenden Angaben über Ausstattungsmerkmale, allgem. technische Ausstattungen, Zustand etc. basieren daher auf Vermutungen und Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten. Daher kann der SV keinerlei Haftung für hieraus evtl. entstehende Schäden/Kosten/Forderungen etc. übernehmen.

Baujahr 1899

Bauweise der baulichen Anlagen

Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
 Fundamente: Stampffundamente, Mauerwerk/Sandstein
 Decken: Gewölbedecke KG, Stahlträger NP 14, Holzbalkendecken
 Geschosstreppen: massiv, Beton- und Holzkonstruktion, Geländer, Handlauf
 Dach: Walmdach, Holzkonstruktion, Dachziegeln, PV-Anlage → Solarmodule (DG)
 Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Kunststoff- u. Zinkblechausführung
 Fassaden: Straßenseite: Klinkerverblendung, Fassade mit Faschen, Gesimsen u. Sandsteingewänden (Ensemble der Sulzbachtalstr. §§ 2 SDschG), Eternitplattenverkleidung (li Giebelseite 3. OG), Giebelseite: MW ohne Außenputz
 Eingang Wohnungen über re Giebelseite: einflügelige massive Holztür, Isolierverglasung
 Eingang Ladenlokal EG: über dreistufigen massiven Treppenaufgang, Kunststoff-Türelement mit Glaseinsatz
 zusätzliche raumhohe Glasfassade mit Oberlicht, satinierte Isolierverglasung
Sonstiges:
 Erkervorbau auf II. OG-Ebene auf Konsolenstützkonstruktion, Balkon auf III. OG-Ebene, umlaufendes Metallgeländer
 Energieeffizienz: Energieausweis liegt vermutlich nicht vor

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen
 befestigte Flächen vor dem Gebäude
 Zuwegungen befestigt, Pflastersteinbelag
 Vordere Objektbegrenzung durch Bürgersteig

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:
 zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
 Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Annahmen:
 Wasser- und Elektroinstallation/ Ausstattung: aus der Bauzeit, einfache Ausstattung, (zum Großteil veraltet und marode)
 Heizung: Gasheiztherme, Plattenheizkörper, Thermostatventile
 WW-Versorgung: Gastheiztherme/Durchlauferhitzer

Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Annahmen)

Fußböden

Wohnungen: Laminat, Fliesen, PVC, Parkett, Teppich

Ladenlokal: Fliesen

Wände

Wohnungen: Putz, Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Fliesen

Ladenlokal: Strukturputz, Anstrich

Toilettenanlage: Fliesen

Decken:

Wohnungen: Putz, Raufaser, Anstrich, GK-Decken, Holzverkleidung

Ladenlokal: wie vor

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Oberlichter

Schaufenster, Kunststoff -Konstruktion, Isolierverglasung

Innentüren: überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern

Sanitäre Installation:

Entlüftung nach DIN 180178 (mechanisch)

Ladenlokal: getrennte WC-Anlage für Damen und Herren (?), WC's, Urinale, Handwaschbecken

Wohnungen: normale Abwasser- und Wasserinstallation, Bäder mit Wanne, Waschbecken, WC's

generell einfacher Ausstattungsstandart

Elektr. Installationen: normaler Standard, aus der Bauzeit

San. Installationen: wie vor

Besondere Bauteile

keine vorhanden

Besondere Einrichtungen

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung

normal/gut

Grundrissgestaltung

Die Räume der einzelnen Wohneinheiten verfügen über einen grundsoliden

Zuschnitt aus der Bauzeit, z.T. unzweckmäßig durch Grundrissanordnung

mit verlorenen Räumen.

Stellplätze

Nach Stellplatznachweis gem. § 67 LBO Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind entspr. Stellplätze erforderlich.

Gem. Stellplatzverordnung sind mind. 2 markierte Stellplätze erforderlich.

Gem. § 42 LBO in Verbindung mit § 4 Abs.1 GarVO müssen die Stellplätze mindestens 2,30 m breit u.5,00 m lang sein

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 Hausschwammes, wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen technischen Einrichtungen wird unterstellt.

Das Ursprungsgebäude wurde 1899 erbaut.

Den Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 1999 gestellt.

Der erforderliche Aufteilungsplan wurde zur Prüfung und Genehmigung beim Stadtverband Saarbrücken (ehemals) eingereicht.

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

Das Bauwerk befindet sich in einem bedenklich maroden, heruntergekommenen Zustand.

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 Renovierungsbedarf (keine Innenbesichtigung!)

Schall-/Wärmeschutz, Brandschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt worden sind. Sie entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften.

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.

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.

Das Gebäude konnte im Innenbereich nicht besichtigt werden. Bei Gebäuden dieses Alters muss möglicherweise mit versteckten/verdeckten Mängeln/Schäden gerechnet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Wertbeeinflussung:
Baumängel	
* psch. Schätzung	./ 20 000 Euro
Bauschäden	
* psch. Schätzung	./ 25 000 Euro
Instandsetzungsarb.	
* psch. Schätzung	./ 35 000 Euro
Weitere Besonderheiten:	
Wertabschlag, da keine Innenbesichtigung möglich	./ 5 000 Euro
Wertminderung	- <u>85 000 Euro</u>

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. zusätzliche Dämmungen im kompletten Gebäudebereich, anzunehmende Feuchteschäden in Verbindung mit gravierenden Folgeschäden, Sanierung der Balkonplatte im III. OG einschl. Geländer 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. Hiervon 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.

Wertsteigernde Umstände sind nicht festzustellen.

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 EEWärmeG (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 EnEV 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 vermutl. 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 EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

2.5 Besondere Betriebseinrichtungen

- Z u b e h ö r -

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Nach § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks auf alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist.

Auf Zubehörsstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn sie einem Dritten gehören, es sei denn, dass dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat.

nicht bekannt

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten **Wohn- und Geschäftsgebäude** bebaute Grundstück in 66280 Sulzbach, Sulzbachtalstr. 93 zum Stichtag 11-06-2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sulzbach	10553	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sulzbach	1	204/4
Grundstücksgrösse	407 m ²	

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 und besonderen (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 marktkonforme 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 Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.3

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke **115 Euro/m²** zum Bewertungsstichtag **01-01-2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	M
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundstücksfläche m ²	./.
Grundstückstiefe m	30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Qualitätsstichtag	11-06-2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	M
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundstücksfläche/Wohnbaufläche	407 m ²
Grundstückstiefe m	40

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 11-06-2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) 115 Euro/m²*
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) **115 Euro/m²**
 Tiefe des BRW-Grundstücks : 30 m
 Tiefe des BWG-Grundstücks : 40 m (Abweichung = + 10 m → Faktor : 0.87)
 Umrechnung : 115 €/m² x 0.87 = 100,05 € m² **rd. 100 €/m²**

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2022	11-06-2024	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

		am Qualitätsstichtag	=	100 Euro/m ²
lageangepasster b/a – freier BRW				
Fläche (m ²)	./.	407	x	1,00
Tiefe (m)	30	40	x	1,00
Fläche (m ²)			x	1,00
Tiefe (m)			x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	M	M	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	III	III	x	1,00
Bauweise	g	g	x	1,00

angepasster b/a-freier Bodenrichtwert = 100 Euro/m²
 beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä. = 0 Euro/m²

Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis = 100 Euro/m²*

IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's

Relativer b/a-freier Bodenwert = **100 Euro/m²**
 Wohnbaufläche/Umgriffsfläche x 407 m²
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche = **40 700 Euro**
Σ Summe b/a-freier Bodenwert **rd. 40 700 Euro**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

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

* über GeoPortal Saarland

Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

3.4 Ertragswertermittlung

3.5 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.

3.6 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 Marktanpassungsfaktor 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 zulegen. (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.

Die Gewerbeflächen sind aktuell weder vermietet noch verpachtet, sind vermutlich länger leerstehend. Die Vorgaben im Mietspiegel des Immobilienverbandes Deutschland IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland haben für Wohnungen eine Größe von ca. 70 m² Wohnfläche, entsprechend einer 3 ZKB - Wohnung und entsprechende Merkmale (einfach, mittel, gut) zum Wohnwert als Grundlage vorgesehen. Für die Region Sulzbach, Zentrumslage, wird vom Immobilienverband IVD für die gewerbliche Nutzung ein Mietpreis (NKM) von max. 4,50 Euro/m² und für Mietwohnungen m Standard gut ein Mietpreis (NKM) von max. 5,50 Euro/m² empfohlen.

Diese Mietansätze sind als nachhaltig erzielbar anzusehen.

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

3.7 Ertragswertberechnung gewählt: zweigleisiges EWV (Standardverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 durchgeführt.
Maßgebend für diesen Mietansatz sind Größe m², Lage und Ausstattung.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete			
		Nutz- bzw. Wohnflächen m²	Euro/m²	monatlich Euro	jährlich Euro
WOHN-/GESCHÄFTSHAUS:					
Gewerbefläche EG		129 m²	4,50	580	6 960
Wohnflächen I. – III. OG		331 m²	5,50	1820	21 840
SUMME Σ ROHERTRAG					28 800
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					28 800
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Bewirtschaftungskosten					
Anteil des Vermieters für					
Verwaltungskosten	2%				
Instandhaltungskosten					
Wohn-Geschäftshaus	20 %				
Außenanlagen	1 %				
Mietausfallwagnis	3 %	Σ 26 %		./.	7 500
Jährlicher Reinertrag					= 21 300
Reinertragsanteil des Bodens					
6.5 % von 40 700 Euro (P-zinssatz x Bodenwert d. Umgriffsfläche)					./. 2 650
Ertrag der baulichen Anlagen					= 18 650
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV					
bei p = 6.5 % Liegenschaftszinssatz					
bei n = 28 Jahren Restnutzungsdauer					
					x 12.75
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 238 000
Bodenwert d. Grundstücks					+ 40 700
Vorläufiger Ertragswert					= 279 000
abzüglich wertbeeinflussender Umstände, zusätzliche Marktanpassung, Modernisierungstau, Baumängel					./. 85 000
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert					= 194 000
Wertsteigernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+ 0
ERTRAGSWERT					= 194 000 Euro

Der Ertragswert und der daraus resultierende **V e r k e h r s w e r t** (Marktwert) des Bewertungsobjekts betragen

194 000 Euro

3.8 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 Reinerträge 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 wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und den NHK 2010 entnommen.

Rohrertrag § 18 ImmoWertV

Die Basis für die Ermittlung ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete 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/m² 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.

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, der Nutz- und Wohnflächen des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage vorliegender Bau- und Katasterunterlagen durchgeführt.

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

3.9 Sachwertermittlung (PLAUSIBILITÄT)

3.10 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 -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden
- Sanitäreinrichtungen, Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

III. Ergänzende Richtlinien

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser⁷

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{8, 9, 10}	860	1 085	1 375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ¹¹	890	1 375	1 720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1 520	1 900

⁷ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 5.1 18 %
Gebäudeart 5.2 – 5.3 22 %

⁸ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10
ca. 50 m² WF/WE = 1,00
ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁹ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05
Zweispänner = 1,00
Dreispänner = 0,97
Vierspänner = 0,95

¹⁰ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75 %. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

¹¹ Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20 bis 25 %.

6 Bürogebäude¹²

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1 040	1 685	1 900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1 175	1 840	2 090

¹² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 6.1 – 6.2 18 %

7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude¹³

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1 130	1 425	1 905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1 355	1 595	2 085

¹³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 7.1 – 7.2 18 %

8 Kindergärten, Schulen¹⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
8.1	Kindergärten	1 300	1 495	1 900
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	1 450	1 670	2 120
8.3	Sonderschulen	1 585	1 820	2 315

¹⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 8.1 20 %
Gebäudeart 8.2 21 %
Gebäudeart 8.3 17 %

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie Tabelle 2:

	STANDARTSTUFE				
STANDARDMERKMAL	3	4	5		
Außenwände	1				
Dach	1				
Fenster und Aussentüren	1				
Innenwände und -türen	1				
Deckenkonstruktion	1				
Fußböden	1				
Sanitäreinrichtungen	1				
Heizung	1				
Sonst. techn. Ausstattung	1				
Kostenkennwerte für					
Gebäudeart 5.1					
Euro/m ²	860	1085	1375		

STANDARDMERKMAL			
	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert Euro/ m ²	Anteil an der Standardstufe
	%		
Aussenwände	23	198	0.69
Dach	15	129	0.45
Fenster und Aussentüren	11	95	0.33
Innenwände und -türen	11	95	0.33
Deckenkonstruktion	11	95	0.33
Fußböden	5	43	0.15
Sanitäreinrichtungen	9	77	0.27
Heizung	9	77	0.27
Sonst. techn. Ausstattung	6	52	0.18
Ergebnis			
(gewogene Summe)	100	860	3.00

Der vorläufige Kostenkennwert für das gemischt genutzte Gebäude 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 (MFH + Gewerbe) bedarf generell keiner Kostenkorrektur.

Es muss zudem berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 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:

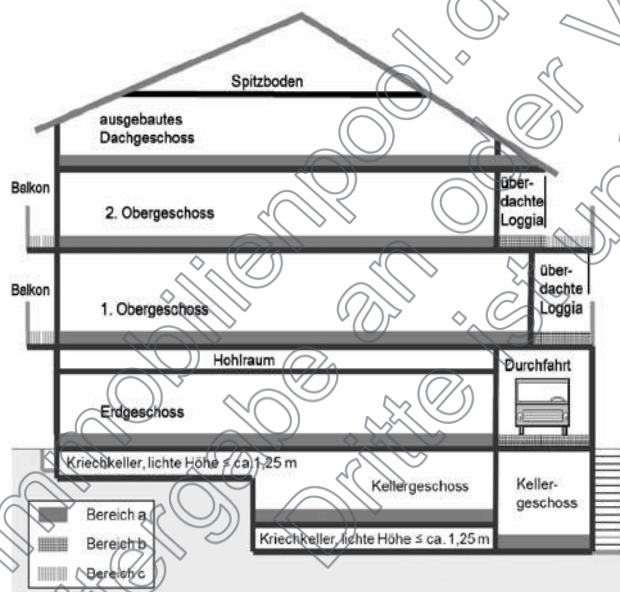
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

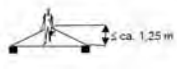
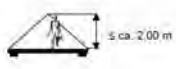

Bereich c: nicht überdeckt

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:

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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 Drenpelhöhe. Die Brutto-Grundfläche des Haupt- und Nebengebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Gebäude:

Geschoss		Bruttogrundfläche
KG	rd.	191 m²
EG	rd.	183 m²
IÖG+IIÖG	rd.	340 m²
IIIÖG	rd.	170 m²
DG	rd.	152 m²
Summe	rd.	1036 m²

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, 4.1.1.5 (2))

Für eingeschränkt nutzbare Flächen ist die volle Anrechnung vorzunehmen, allerdings kann man ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ansetzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, eingeschränkt nutzbar, volle Anrechnung.

Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes

Die nutzbaren Flächen wurden auf der Grundlage vorliegender aktueller Kataster- u. Planunterlagen in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung I. Quartal 2024

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am

Wertermittlungstichtag (**2015 = 100**)

163,30

→

Faktor: **1.6330**

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	860 Euro/m ²
x	Baupreissteigerung	1.6330
=	korrigierter Kostenkennwert	rd. 1400 Euro/m ²

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	1400 Euro/m ²
x	Brutto-Grundfläche	1036 m ²
=	Herstellungskosten des Gebäudes	1 450 000 Euro

Normalherstellungskosten für Garagen

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

14. Garagen ¹		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen ²	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	665	780
14.3	Tiefgaragen	660	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

Hierin bedeuten die Standardstufen:

3: Fertiggaragen

4: Garagen in Massivbauweise

5: individuelle Garagen in Massivbauweise

Entfällt

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung I. Quartal 2024

Baupreisindex (BPI)

BPI des statistischen Bundesamtes am

Wertermittlungstichtag (**2015 = 100**)

163,30 →

Faktor: **1.6330**

Dipl. – Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
is.projektmanagement@gmx.de

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} & \text{Ausgangswert} & \\ \times & \text{Baupreissteigerung} & \\ = & \text{korrigierter Kostenkennwert} & \end{array}$$

Herstellungskosten der Garage

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

$$\begin{array}{lcl} & \text{Endgültiger Kostenkennwert} & \\ \times & \text{Brutto-Grundfläche} & \\ = & \text{Herstellungskosten der Garage} & \end{array}$$

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	1 450 000 Euro
+	Herstellungskosten Garage	./.
+	Bauteile die nicht in der NHK erfasst sind	./.
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1 450 000 Euro

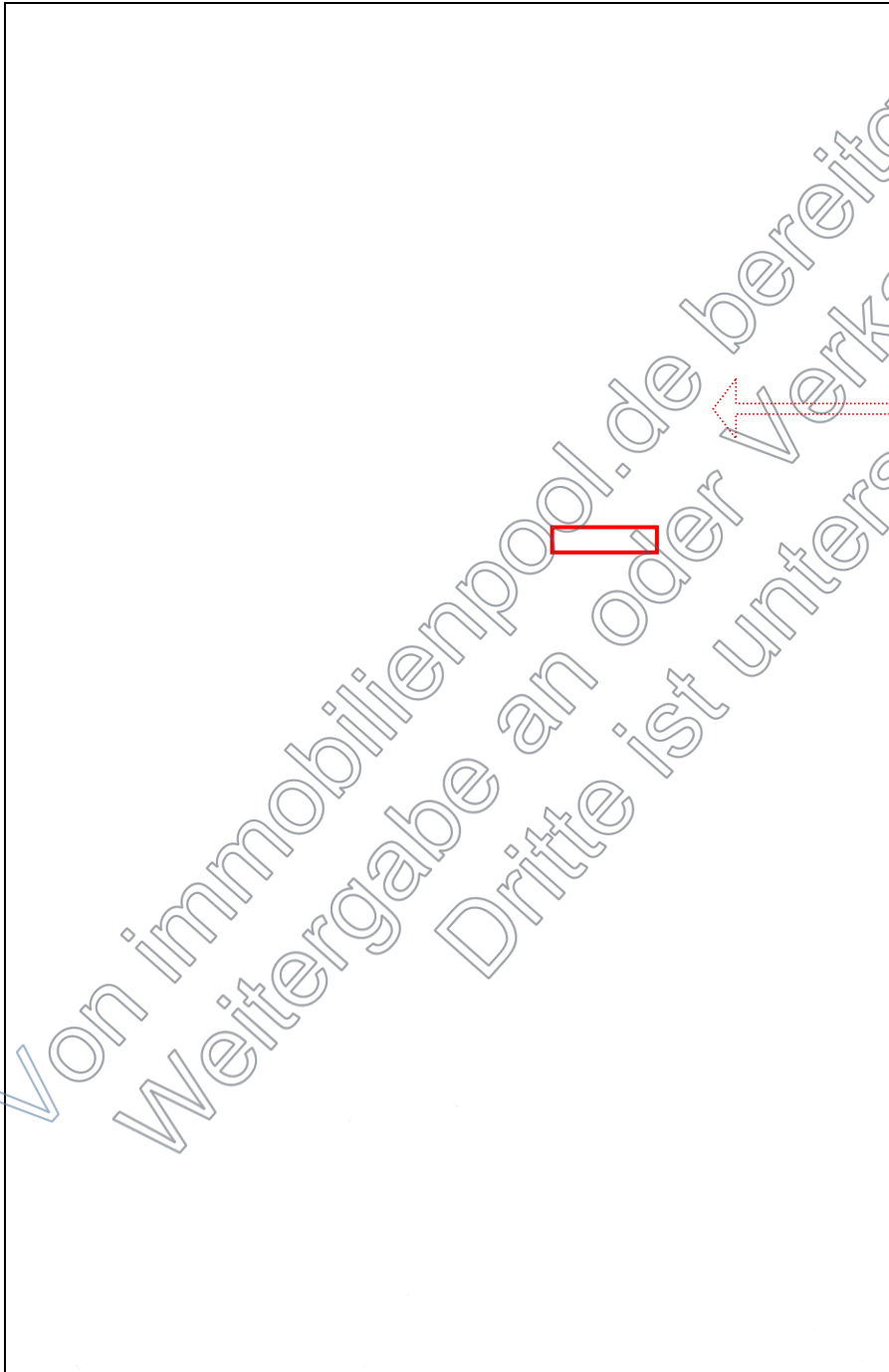
3.6 Alterswertminderung

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:



Da die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität erforderlich, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung im vorliegenden Fall zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von 3.00. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die Gesamtnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus zu rd. 70 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 1899 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: $RND = GND - \text{Alter}$. 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 Wohngebäude²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen

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

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

²⁶ Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

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.

III. 2. SW-RL

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 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	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 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	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ≥70 Jahre altes Gebäude.

Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich demnach zu rd. 28 Jahren.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag 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 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 28 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 60 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 870 000 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

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 5 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1 450 000 Euro
- Alterswertminderung	870 000 Euro
= Sachwert der baulichen Anlagen	580 000 Euro
x Erfahrungssatz	<u>0.05</u>
= Sachwert baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen	29 000 Euro

3.8 Marktanpassung und Sachwert (PLAUSIBILITÄT)

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

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

	Sachwert der baulichen Anlagen	580 000 Euro
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	29 000 Euro
+	Bodenwert	40 700 Euro
=	vorläufiger Sachwert	650 000 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 sachverständig angepasst werden.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	650 000 Euro
x	Sachwertfaktor Annäherung vgl. SPRENGNETTER NHK 2010	≈ 0,45
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	292 500 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 rd. 85 000 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	292 500 Euro
./.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	85 000 Euro
	Summe	207 500 Euro

SACHWERT des Grundstücks

rd. **207 500 Euro**

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.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Entsprechend den Marktgepflogenheiten 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.

Für das Sachwertverfahren wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Das Ergebnis wurde über das Sachverfahren plausibilisiert.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte Sachwert bestätigt den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes:

Sulzbachtalstr. 93 in 66280 Sulzbach

zum Wertermittlungstichtag **11-06-2024**

auf rd. **194 000 Euro**

in Worten: **einhundertvierundneunzigtausend 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 17-06-2024



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

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

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

5.0 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 mit Wirkung zum 01-11-2020 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, Bundesanzeiger Verlag 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 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

6.0 Verzeichnis der Anlagen

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

Anmerkungen zu den Bau- und Zustandsbeschreibungen

- 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 Urheberrechtes (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.
- 6.3** 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.

© 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.

BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

Gebäude Wohn- und Geschäftshaus 66280 Sulzbach, Sulzbachtalstr. 93

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmassen
☐ Rohbaumassen
☒ Fertig- und Rohbaumassen

auf der Grundlage von

- ☐ örtl. Aufmass
☐ Bauzeichnung
☐ örtl. Aufmass + Bauplan

lfd. Nr.	Geschoss Grundrissebene	Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Breite m	Tiefe m	Brutto-Grundfläche m²	
						Abzug	
1	KG		1,00	9,74	16,20		157,79
			1,00	4,10	3,40		13,94
			1,00	1,05	2,05		2,15
			1,00	5,85	3,00		17,55
2	EG		1,00	9,50	16,01		152,10
			1,00	4,10	3,40		13,94
			1,00	5,85	3,00		17,55
3	OG I		1,00	9,50	16,01		152,10
			1,00	5,85	3,00		17,55
4	OG II		1,00	9,50	16,01		152,10
			1,00	5,85	3,00		17,55
5	OG III		1,00	9,50	16,01		152,10
			1,00	5,85	3,00		17,55
6	DG		1,00	9,50	16,01		152,10
	BRUTTOGRUNDFLÄCHE						1036,05

Gebäude Wohn- und Geschäftshaus 66280 Sulzbach, Sulzbachtalstr. 93
EG

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmassen
- ☐ Rohbaumassen
- ☐ Fertig- und Rohbaumassen

auf der Grundlage von ☐ örtl. Aufmass

Bauzeichnung

- ☐ örtl. Aufmass + Bauplan

☐ nach DIN 277

☐ nach II. BV

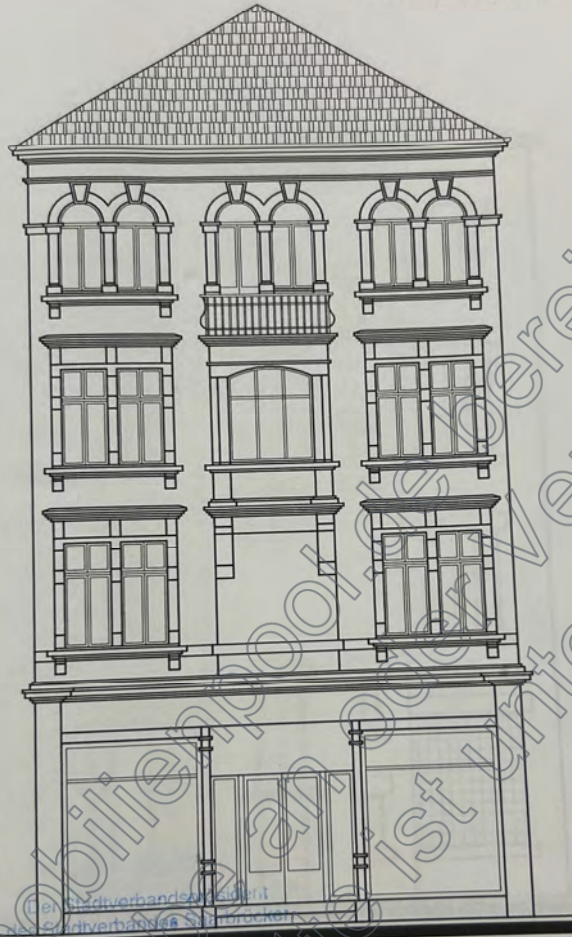
☐ nach WoFIV

[illegible]

AUFTEILUNGSPLAN

Ausfertigung
Der Stadtverbandspräsident
des Stadtverbandes Saarbrücken
-Unter Baubauaufsichtsbehörde-

ANSICHT von Sulzbachtalstraße



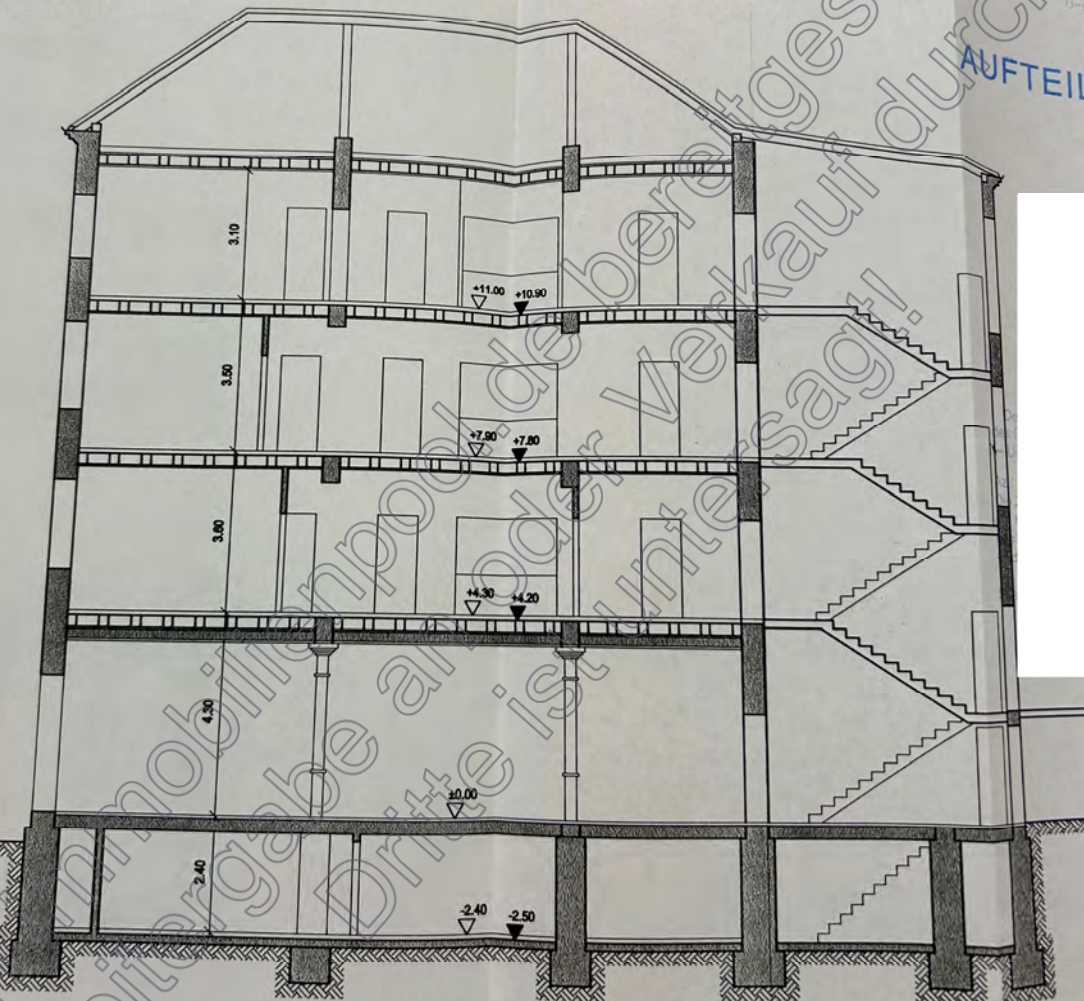
Az.: S 7000/99 - 7 Juli 1999
Die Zugehörigkeit zur Bescheinigung vom
auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951
wurde damit bescheinigt.

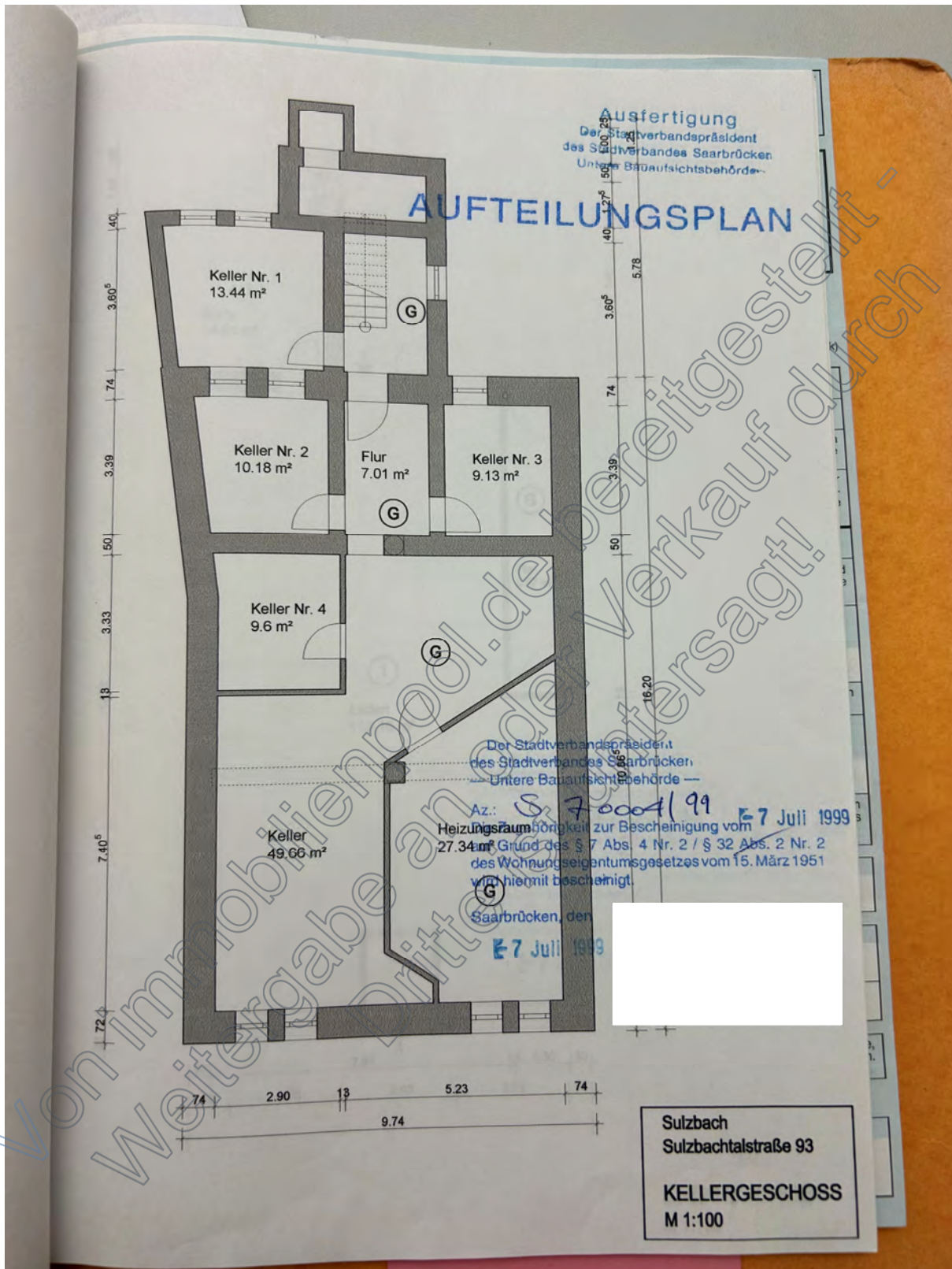
Sulzbach
Sulzbachtalstraße 93

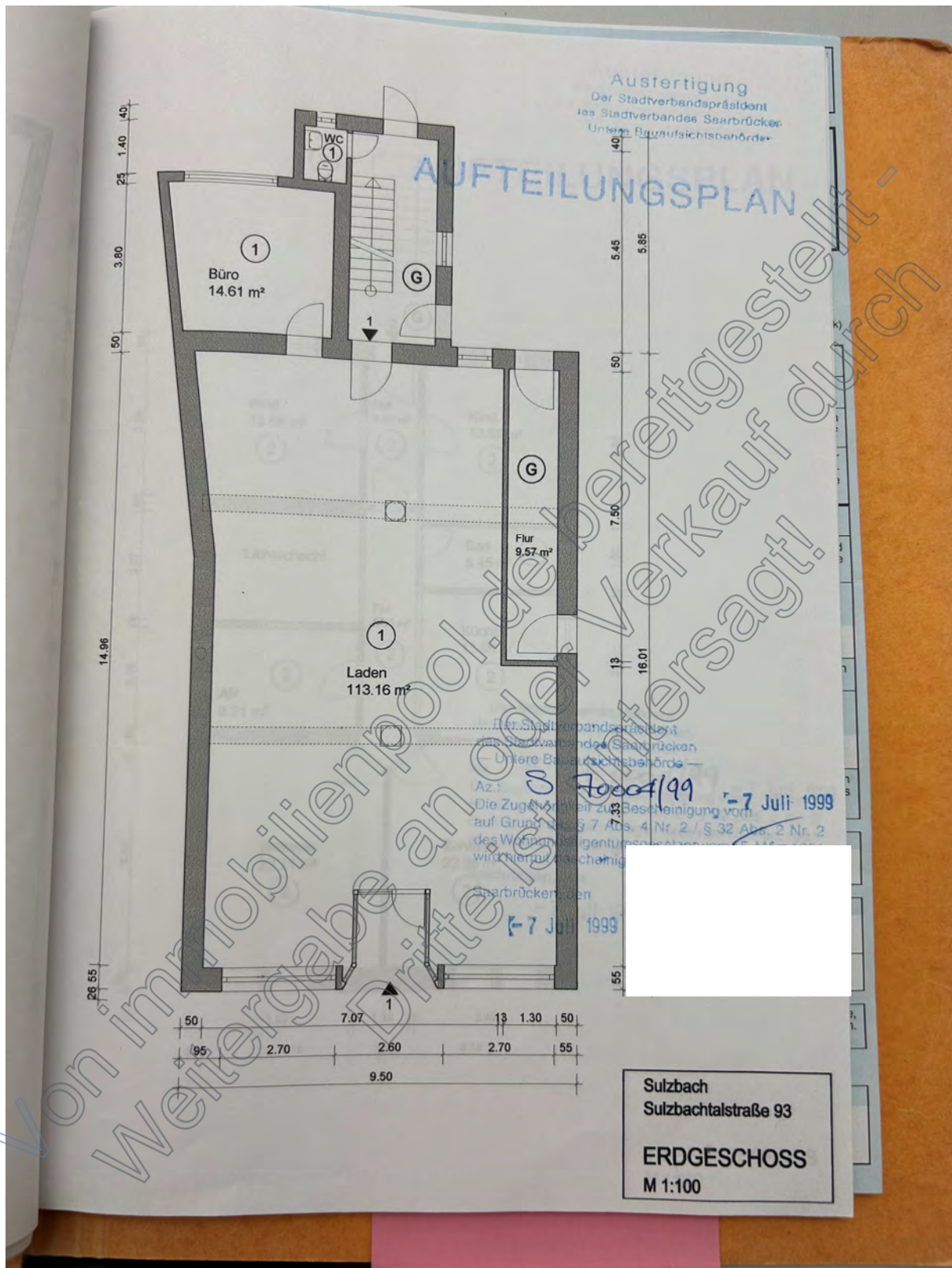
ANSICHT
M 1:100



SCHNITT









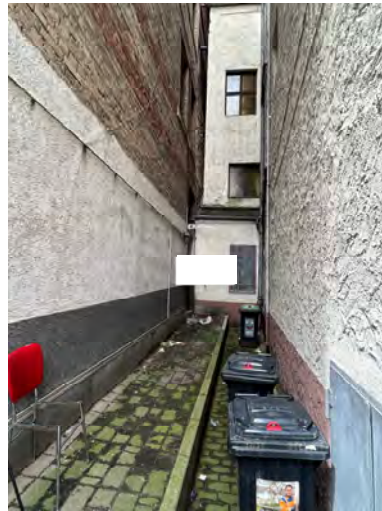




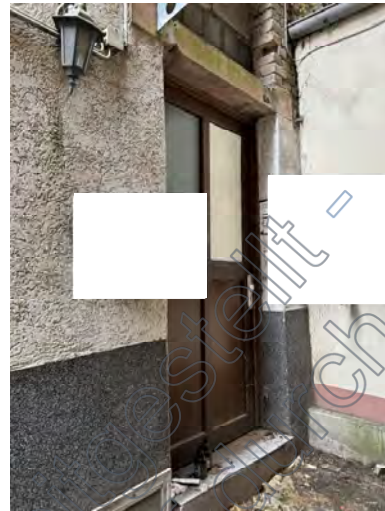
FOTODOKUMENTATION



Eingang zum Ladenlokal



Zugang zu den Wohnungen



Wohnungseingangstür



Giebelseite rechts



Erkervorbaue mit Balkonplatte



Baulücke zwischen Hs 93 + Hs 95



obere Giebelseite links