



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - e-Mail r.garber@t-online.de

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Saarbrücken
48 K 97/22

Zweck der Wertschätzung
Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung
Mehrfamilienhausgrundstück

Anschrift des Grundstücks

Zum Grühlingsstollen 12, 66299 Friedrichsthal



Verkehrswert des unbelasteten Mehrfamilienhausgrundstücks: 430.000,- Euro

Datum der Wertermittlung
Umfang der Wertschätzung

2. Mai 2023
32 Seiten, 18 Bilder, 1 Plankopien

ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	2
2.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.	GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	8
4.	ANLAGEN: Pläne	14
5.	OBJEKTFOTOS	15
6.	BAUZAHLN	24
7.	BODENWERTERMITTLUNG	26
8.	SACHWERTERMITTLUNG	27
9.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30
8.	VERKEHRSWERT	32

Kurzbeschreibung

Das Mehrfamilienhausgrundstück liegt in einem Gebiet des ehemaligen Bergbaubetreibers in Friedrichsthal. Es ist bebaut mit einem Vierfamilienhaus. Das ältere Wohngebäude wurde um 1998 durch einen Anbau erweitert. Es ist gegliedert in zwei Untergeschosse, EG, OG und ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist unfertig und weist zum Teil einen vernachlässigten Bauzustand auf. Die Wohnungen stehen entweder leer oder sie werden von Familienmitgliedern des Schuldners bewohnt. An der Rückseite stehen zwei stark überalterte kaum mehr nutzbare PKW-Garagen. Die Wohnfläche des Hauses hat eine Größe von ca. 332 qm.

1. ALLGEMEINE ANGABEN**1.1 Daten des Grundstück**

Grundbuch von St. Friedrichsthal, Blatt 5072

Lfd. Nr. 3, Gem. Friedrichsthal, Flur 4, Flurstück Nr.1807, Gebäude und Freifläche groß 765 qm
Zum Grühlingsstollen 12

Belastung in Abt. II des Grundbuchs

- Kanal-, Kanalanschluss- und Betretungsrecht...
- Geh- und Fahrrecht...
- Sanierungsvermerk... (siehe Grundbuch)

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen, Daten/Quellen/verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden mir zur Verfügung gestellt:

Vom Amtsgericht:

- Auftrag/Beschluss und Grundbuchauszug

Vom Eigentümer:

- Kopien des Bauplans, teils Grundrisse und Schnitt

- Folgende Unterlagen wurden von mir besorgt bzw. eingesehen u.a.:

- Katasterplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen
- Einsicht in die Bauakte
- Kopie des Grundrissplans aus der Bauakte
- Bodenrichtwert
- Bodenbewegungskataster
- Überschwemmungsgebiete Saarland

C. Sonstige Hinweise zu den Grundlagen

- Die Beschreibung des Gebäudes und der Ausstattung beruhen auf den Feststellungen am Ortstermin, Auswertung von Unterlagen und plausiblen Hinweisen der Beteiligten am Ortstermin.
- An dem Ortstermin wurden neben der Besichtigung der Immobilie von mir auch die beigefügten Fotos erstellt.

Weitere Grundlagen/Informationen, Vorbemerkung

Rechtsgrundlagen

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)

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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW –RL) 12. Nov. 2015

VW - RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

WoFIV:

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

Sonstige Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, die für die Wertermittlung relevant sind:

Diese wurden soweit erforderlich berücksichtigt und benannt.

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- (3) Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
3. bis 8. Auflage, Köln 1998 bis 2017
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“
4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“
3. Auflage 2017
- (7) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Saarlouis 2018

Weitere Vorbemerkung

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung und der plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin, der Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung des Zustandes zu dem Stichtag. Die Baubeschreibung umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Gas, Elektro, Wasser u.a.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird unterstellt. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Weitere nicht festgestellte, jedoch mögliche Mängel und Beeinträchtigungen können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PKP in Isoliermaterialien). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.
- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8 ImmoWertV“ 7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)

Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhausgrundstücken bietet das Ertragswertverfahren geeignete marktkonforme Ergebnisse. Der Wert eines Mehrfamilienhausgrundstücks spiegelt sich im Allgemeinen in der Miete wieder. Marktübliche und nachhaltig erzielbare Roherträge bieten eine gute Grundlage dafür. Zur Unterstützung der Ergebnisse wird auch das Sachwertverfahren herangezogen. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgt auf der Grundlage eigener Erfahrungswerten und der Auswertung von Marktdaten.

Ortstermin

Datum 23.03.2023
Anwesend Schuldner und Familienmitglieder

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Rechtliche Kriterien der Grundstücke

Anmerkung Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulasten- Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen UBA aus de, Baulastenauskunft ergab, dass drei Baulasten eingetragen sind. Diese sind im Wesentlichen abgesehen von der Wegefläche Begünstigungen für das Grundstück... (siehe Baulastenverzeichnis)

Bergbaugebiet	Das Grundstück liegt im Einflussgebiet des stillgelegten Bergbaus
Überschwemmungsgebiet	Nein
Wasserschutzgebietszone	Nein
Altlasten/Kontaminierung	Das Grundstück liegt im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche, Bezeichnung: „SB 3898 Altstandort“
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren	Das Grundstück lag in einem Sanierungsgebiet. Die Sanierung ist aufgehoben.
Planungsrecht	Wohngebiet ohne Bplan
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	Es wird von einem beitrags- und abgabefreien Grundstück ausgegangen. Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2

Lage des Grundstücks

Kreis/Stadt/Gemeinde/Stadtteil/Ort: Regionalverband Saarbrücken, Stadt Friedrichsthal, Wohngebiet

Wohnlage	Mittlere Wohnlage für die Stadt
Verkehrslage	Großräumig: Etwa 5 km bis zum Anschluss A8 Kleinräumig: Stadtzentrum, Versorgung und öffentl. Einrichtungen sind fußläufig erreichbar
Infrastruktur	Grundschule und Kindergarten in der Stadt, Buslinienverkehr
Nutzung des Umfeldes	Wohngebiet
Ausrichtung	Das Gebäude an einem Nordhang

Beeinträchtigung	Keine am Ortstermin festgestellt
2.3	Art, Maß, Größe und Ausstattung des Grundstücks
Art/Nutzung	Wohngrundstück, bebaut
Bauweise	Freistehend
Topographie	Nach zwei Seiten fallender Hang
Gestalt und Form	Üblicher Zuschnitt,
Baugrund	Von einem gewachsenen, normal tragenden Baugrund wird ausgegangen
Bebauung/Nutzung der angrenzenden Grundstücke	Wohnnutzung, an der Rückseite unbebauter Hang
Erschließung	Voll erschlossen
Zugang / Zufahrt	Gesichert, Zufahrt zur Rückseite durch Baulasten gesichert
Denkmalschutz	Nein
Anschlüsse	
Gasanschluss	Ja
Elektroanschluss	Ja
Fernwärmeanschluss	Nein
Wasseranschluss	Ja
Kanalanschluss	Ja
Kabel- Telefon u.a. Anschlüsse	

3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Lt. Feststellung am Ortstermin, Auswertung der Akten, plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin

3.1 Gebäude, allgemeine Beschreibung, Beurteilung zum Stichtag

Art der Bebauung	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, dazu ein Zimmer im Dachgeschoss, einseitig Grenzbebauung, gegliedert in 1. und 2. UG, EG, OG und DG Das Gebäude wurde um 1998 – 2001 um- und angebaut sowie modernisiert und teilerneuert, jedoch nicht fertig gestellt.
Aufteilung	1. und 2. UG: Eine Wohnung auf beiden Etagen und Kellerräume 2. UG: Ein Kellerraum im Altbau und ein Wohnraum mit Badezimmer, verbunden mit dem 1. UG 1. UG: Keller- und Versorgungs- und Anschlussräume im Altbau, Wohnräume: 1 Zimmer, Küche und Gäste-WC mit einer großen Terrasse, Zugang über das Treppenhaus, Waschmaschinenanschluss im Treppenraum EG: Dreizimmerwohnung im Altbau, Ein Zimmerwohnung im Anbau OG: Vierzimmerwohnung im Altbau, dazu ein Zimmer außerhalb DG: Ein Zimmer mit Terrasse baurechtlich genehmigt, tatsächlich jedoch eine Drei- bis Vierzimmerwohnung mit Terrasse ausgebaut
Nutzung	Eigennutzung bzw. Leerstand
Baujahr / Alter /Erneuerung	Baujahr des älteren Teils ist vermutlich um oder vor 1900
Bauliche Veränderungen lt. Angaben Feststellung und Unterlagen	Um 1999/2000 wurde ein Anbau errichtet, der Altbau aufgestockt und ein gemeinsames Satteldach lt. Bauakte errichtet.
Konstruktion	Altbau: Massivbauweise nach Art der Bauzeit Anbau: Mauerwerk, Außendämmung, verputzt gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach, in traditioneller Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung

Decken Abdichtung zum Erdreich	Beton- und Stahlträgerdecken sind anzunehmen Baujahrbedingt geringe Abdichtung, teils Feuchtigkeit im Keller- mauerwerk
Wärmeschutz / Schallschutz	Altbau: altes und neues Mauerwerk teils unverputzt, ohne Wärme- dämmung, Anbau: Mauerwerk, Außendämmung, nach Auflagen wird ange- nommen, Außenputz und Anstrich Dachschräge und Kehlbalkenlage sind gedämmt Geringer Wärmeschutz nach Art des Baujahres. Anpassung durch die Erneuerung der Fenster. Es wurde kein Gebäudeenergieausweis vorgelegt
Fassade	Alter Putz, oder unverputzt im Altbau Außenputz mit Anstrich im Anbau
Fenster/Fenstertüren	Ältere Isolierglasscheibenfenster vor der Umbauzeit im Isolierglas- fenster aus der Umbauzeit
Sonnenschutz	Meist Kunststoffrollläden
Balkon/Wintergarten	Terrasse im 1. UG, kleine Terrasse im EG, Terrasse im 1. OG und große Terrasse im DG
Hauseingang/Wohnung	An der Rückseite, Erneuerte Eingangstür im Anbau, Gegen- sprechanlage, ältere Aluminium-Eingangstür mit Glasausschnitt und Metallgitter im Altbau, Wohnungstüren sind erneuerte Holz- werkstofftüren mit Furnieroberfläche
Treppen / Treppenhaus	Massive Treppenläufe vom EG bis zum DG im Anbau, noch roher Beton ohne Belag, provisorisches Holzgeländer
Elektroausstattung	Getrennte Zähler der Wohneinheiten, Unterverteilungen in den je- weiligen Wohnungen aus der Umbauzeit
Heizung/Wasser/Warmwasser	Gas-Kombitherme für die jeweilige Wohneinheit
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Balkone/Terrassen

Mängel und Schäden	<ul style="list-style-type: none"> - Kellerräume, ursprünglicher, verbauter Zustand, weitgehend Rohbauzustand - Aufsteigende Feuchtigkeit im Kellermauerwerk mit Schäden i.A. - Erhebliche Feuchtigkeitsschäden, starke Durchnässung des Außenmauerwerks im Altbau an der linken Seite durch die undichte Dachterrasse, Feuchtigkeit und als Folge Schimmelbildung in den darunter liegenden Wohnungen - Mauerwerk im Altbau ist nicht verputzt, fehlende Wärmedämmung - Schimmelpilzsanierung Wohnungen im EG und OG, Altbau - Fehlende Treppenstufenbeläge im Treppenhaus - Viele unfertige Ausbauteile, teils vernachlässigter Zustand der Räume
--------------------	--

3.2 Ausstattung und Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

1. und 2. Untergeschoss im Anbau

Nutzung	Eine Zweizimmerwohnung, die über beide Geschosse mit einer internen Treppe verbunden ist und ein Kellerraum
Aufteilung	Gäste-WC, Wohnen, Kochen im 1. UG, Bad und ein Zimmer im UG. Ein Kellerraum im Altbau gehört zur Wohnung
Ausstattung	<p>Wohnräume: Fliesenbeläge, Laminat, Wände tapeziert oder gestrichen, Decke mit Furnier- oder Kunststoffpaneele bekleidet, Fertigheizkörper, Holzwerkstofftür mit Furnieroberfläche</p> <p>Nassräume: Badezimmer im 2. UG: Fliesenbelag raumhoch, WC mit Vorwandinstallation, Wanne, Dusche, Waschbecken, zentrale Warmwasserversorgung Gäste-WC im 1. UG, WC mit Waschbecken, raumhoch Fliesen Küche: Fliesenspiegel, Warm und Kaltwasseranschlüsse</p> <p>Heizung und Warmwasserversorgung über Gas-Kombitherme</p> <p>Terrasse: Beton-Verbundsteinbelag</p>

1. Untergeschoss Altbau

Nutzung	Hausanschluss, Heizung, Keller- und Nebenräume
---------	--

Ausstattung der Wohnräume Kellerräume: Alte mehrfach veränderte feuchte Kellerräume, Gewölbe- und Trägerdecke, rohes Mischmauerwerk, teils bekleidet, Betonboden, Hausanschluss, Verteilung, Heizraum

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 2 Einzimmerwohnung im Anbau
Küche mit Fliesenspiegel, Warm- und Kaltwasseranschluss, Duschbad mit WC, Ausstattung: Dusche, WC mit Spülkasten, Waschbecken und WM-Anschlüsse, Küche, Essen Wohnen und kleiner Balkon,

Wohnung Nr. 3 Dreizimmer, Küche/Essen, Bad, Terrasse, Zugang von außen, Diele, Küche mit Fliesenspiegel, Warm- und Kaltwasseranschluss, Bad/WC: Wanne, WC, Waschbecken, raumhoch Fliesen, aus den Jahren um 1998, Terrasse
Besonderheit, Abstellraum mit der noch nicht entfernten ehemaligen Treppe

1. Obergeschoss

Wohnung Nr. 4 Vierzimmerwohnung mit Badezimmer und Balkon und Abstellraum, ein Zimmer dieser Wohnung liegt außerhalb des Abschlusses im Anbau und ist vom Treppenhaus aus zugänglich, offene Küche im Wohnzimmer,
Bad/WC: Wanne, Waschbecken, WC mit Spülkasten, raumhoch Fliesen, Gas-Kombitherme für Heizung und WW. Balkon, Fliesenbelag, Mauerbrüstung

Dachgeschoss

Hinweis: Die nachträglich ausgebaute Wohnung im Dachgeschoss ist baurechtlich nicht genehmigt. Genehmigt ist nur ein großer ausgebauter Raum als Zimmer.

Vorhanden ist eine Vierzimmerwohnung mit Badezimmer, Große Terrasse, ein Zimmer dieser Wohnung liegt außerhalb des Abschlusses im Anbau und ist vom Treppenhaus aus zugänglich, Bad/WC: Eckbadewanne, Waschbecken, WC mit Vorwandinstallation, raumhoch Fliesen, Gas-Kombitherme für Heizung und WW. Terrasse, undichte Bitumenabdichtung, Balkon, Fliesenbelag, Mauerbrüstung, unfertig

Ausstattung

Wand-/Deckenbekleidung	Decken und Wände verputzt, Anstrich, Rauputz, Tapete u. a. vergleichbare Oberflächen, Decken oft auch mit Holz- oder Kunststoffpaneele bekleidet
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, PVC u.a. vergleichbare Beläge
Innentüren	Meist Holzwerkstofftüren mit Furnier- oder Holzoberfläche
Fenster	Isolierglasscheibenfenster aus der Umbauzeit
Heizung/Warmwasser	Gas Etagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung, Fertigeizkörper
Elektroinstallation	Mittlere Ausstattung
Dachspitze	Erreichbar mit einer Klappe und Leiter

3.3 PKW-Garage mit Schuppen

Art und Nutzung	Massive eingeschossige Gebäude mit Pultdach, zwei PKW-Garagen und ein Schuppen
Konstruktion	Einfaches traditionelles Mauerwerksgebäude mit Asbest-Zementplatteneindeckung
Baujahr	Unbekannt 60er Jahre ist anzunehmen
Zustand	Stark überaltert, Mauerwerk und Putz beschädigt, Dacheindeckung undicht, Tore kaum mehr funktionsfähig. Zwischen Abriss und Neubau oder umfassender Erneuerung ist für eine zukünftige zweckbestimmende Nutzung zu entscheiden.

3.4

Außenanlagen

Hausanschluss

Versorgungsanlage vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz

Vorfläche

Das Haus steht unmittelbar am Bürgersteig

Rückseite

Ausgang im UG, einfache Grünanlage

Einfriedung

Maschendrahtzaun, Sichtschutzzaun

Sonstiges

Keller-Außentreppe mit erhebliche Schäden
feuchtes Mauerwerk mit Schäden, Putzschäden, Fliesenbelag be-
schädigt u.a., Folgeschäden der vernachlässigten Unterhaltung
(siehe Bild)

4. ANLAGEN

4.1 LAGEPLAN (ohne Maßstab)

- Mit Erlaubnis des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen (LKVK) vom 1.09.2008 – Kontrollnummer ZI 05/09 –



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**

Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

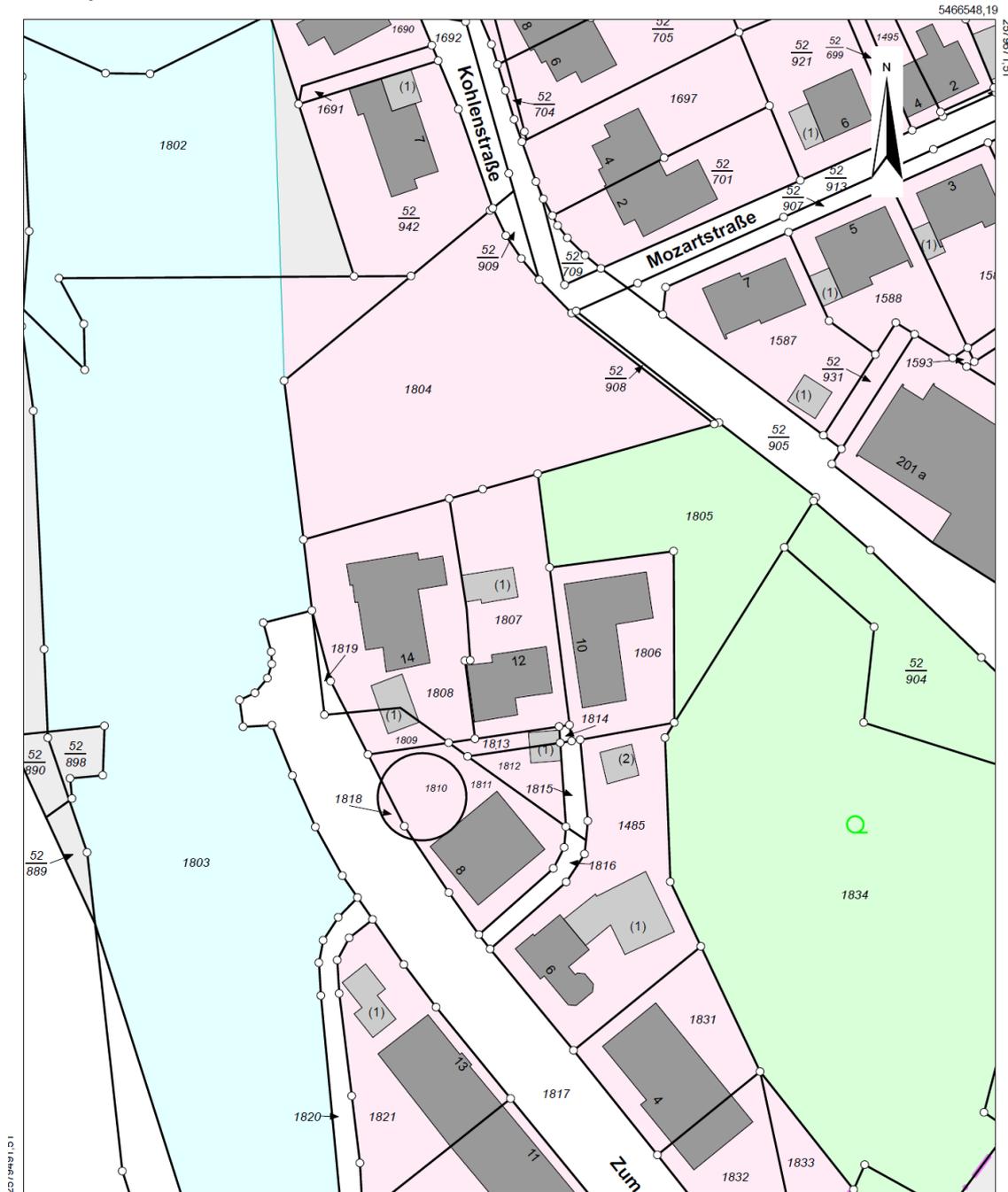
Flurstück: 1807 Gemeinde: Friedrichsthal
Flur: 4 Kreis: Saarbrücken
Gemarkung: Friedrichsthal

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.03.2023

Auftragsnummer: 669-139864



5466328,19

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

5. OBJEKTFOTOS



5.1 Linke Seite, Grenzbebauung, Übersicht



5.2 Südseite, Übersicht



5.3 Westseite/Zufahrt, stark durchfeuchtete Hauswand, Übersicht



5.4 Rückseite/Hauszugänge, Übersicht



5.5 Rückseite, PKW-Garagen, Übersicht



5.6 1. UG, Heiztherme des Hauses, Übersicht



5.7 1. UG, Gaszähler der Wohnungen, Übersicht



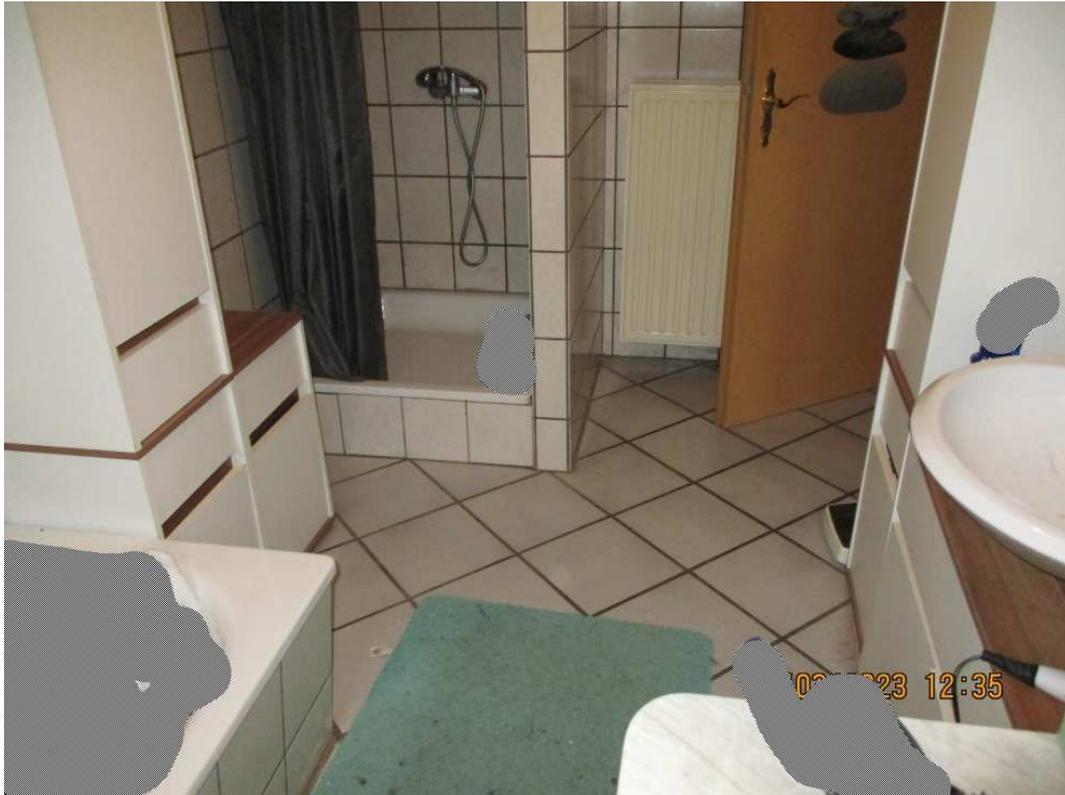
5.8 Stromzähler der Wohnungen, Übersicht



5.9 Unterverteilung in den Wohnungen, Beispiel



5.10 Treppenläufe, weitgehend ohne Belag und provisorisches Geländer, Beispiel



5.11 Badezimmersausstattung im Anbau der Wohnungen, Beispiel,



5.12 Badezimmersausstattung im Anbau der Wohnungen, Beispiel,



5.13 WC-Ausstattung, Beispiel,



5.14 Ausstattung der Zimmer im Anbau, Beispiel,



5.15 Ausstattung der Zimmer im Altbau, Beispiel,



5.16 Dachterrasse der Dachgeschosswohnungen, undicht, verursacht erheblich Schäden



5.17 EG, Altbau, Schimmelpilz als Folge der dauernden Mauerfeuchtigkeit, Beispiel



Kelleraußentreppe, erhebliche Schäden

6. BAUZAHLN

6.1 Brutto- Grundflächen (BGF) und anrechenbare Fläche nach NHK

Berechnung n. DIN 277/1987, Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten

Grundlage: Örtliche Besichtigung und Planvorlage

Bemerkung: Die Bauzahlen sind überschlagen und nur für diese Wertermittlung gültig.

Gebäude / Gebäudeteil	Breite in m	Länge in m	BGF in qm	Höhe in m	Höhe ans.NHK	Faktor NHK	BGF, NHK, anrechenbar
Neubau							
2. Untergeschoss	10,80	4,55	49,09	0,00			
	2,50	5,80	14,50	0,00			63,59
1. Untergeschoss	14,40	4,30	61,92	0,00			
	3,85	3,40	13,09	0,00			75,01
Erdgeschoss	14,40	4,30	61,92	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			61,92
Obergeschoss	8,40	4,30	36,12	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			36,12
Dachgeschoss	8,40	4,30	36,12	0,00			
	7,82	8,55	66,86	0,00			102,98
anrechenbar			339,62	0,00			339,62
Altbau							
2. Untergeschoss	0,00	0,00	0,00	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
1. Untergeschoss	10,32	8,55	88,24	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			88,24
Erdgeschoss	10,32	8,55	88,24	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			88,24
Obergeschoss	10,32	8,55	88,24	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			88,24
Dachgeschoss	0,00	0,00	0,00	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
anrechenbar			264,71	0,00			264,71
BGF und anrechenbare BGF nach NHK			604,33				604,33
zwei PKW-Garagen	9,00	6,00	54,00				54,00
	0,00	0,00	0,00				0,00
			54,00				54,00

6.2 Wohn- und Nutzfläche

Wohn- und Nutzfläche unter Berücksichtigung der "Wohnflächenverordnung" (WoFIV)

Grundlage: Planvorlage mit Plausibilitätsprüfung überschlägliche Ermittlung

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Fläche qm	Fläche -0,03	Fläche	Wohn/Nutzfl. qm
Wohnfläche nach Vorlage/Bauantrag						
Wohnung1 im 1. und 2. UG						
Wohnfläche im 2. UG				35,55	34,48	
Wohnfläche 1. UG				35,40	34,34	68,82
						und gesamt
Wohnung im EG				65,52	63,55	63,55
Wohnung im EG				34,28	33,25	
			0,25	12,27	3,07	
			0,25	2,75	0,69	37,01
Wohnung im OG				64,74	62,80	
1 Zimmer am Terppenh.						
	4,06	5,30	21,50			
	-0,85	0,45	-0,38	21,12	20,49	
	1,50	3,78	5,66	5,66	5,49	
		0,25		9,14	2,29	91,06
dazu die Wohnräume im DG						
1 Zimmer am Treppenhaus	4,06	5,37	21,80			
Abzug Fl. H. unter 1,0 m	-4,06	0,50	-2,03			
Abzug Fl. H. v. 1,0 m bis 2,0 m	0,50	-4,06	1,99	-4,04	15,73	15,26
Großes Zimmer im DG (genehmigt)	7,34	8,07	59,23			
Abzug Fl. H. v. 1,0 m bis 2,0 m	-0,50	0,75	16,14	-6,05	53,18	51,59
Bemerkung: Ist als abgeschlossen Wohnung ausgebaut, jedoch baurechtlich nur nur als zusätzliche Zimmer baurechtl. genehmigt.						
dazu die unfertig Terrasse	2,50	8,55	21,38	0,25	5,34	72,19
Wohnfläche des Hauses						332,63

7. BODENWERTERMITTLUNG

7.1 Allgemeine Angaben zu dem Grundstück

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Gemarkung Friedrichsthal	bebautes Wohngrundstück	765,00
Flur 4 Nr. 1807		
gesamt		765,00

7.2 Bodenrichtwert/e 01.01.2022

Euro/qm

Richtwert Euro/qm

vergleichbar, Umgebung

W-B-o-II-t35

75,00 inkl. Erschließung

(Sanierungsvermerk ist im Grundbuch noch eingetragen, die Sanierung ist jedoch bereit aufgehoben)

7.3 Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Der Bodenwert wird in Anlehnung an vergleichbare Gebiete der Umgebung bewertet.

Das Grundstück liegt relativ zentral in der Zone, so dass keine Einflüsse zu berücksichtigen sind.

Wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland	Baul.	Wege-
		Vorderl.	Hinterl.	fläche
Ausgangswert		75,00	75,00	0,00
zeitl. Anpassung	etwas erhöht	1,1	1,1	1
Lage in der Zone	zentral	1	1	1
baul. Ausnutzung	üblich für die Zone	1	1	1
Größe		1	1	1
Vorteile durch Baulast		1,1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Immission		1	1	1
Hinterland		1	0,33	1
angepasster Bodenwert		90,75	27,23	0,00

7.4 Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Flur 4 Nr. 1807	Wohnbaufläche	600,00	90,75	54.450,00
	Hinterland	165,00	27,23	4.492,13
gesamt		765,00	rd.	58.942,13

8. SACHWERTERMITTLUNG DES GEBÄUDES (reduzierter Herstellungswert)

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

(Sachwertrichtlinie-SW-RL- 2012, Normalherstellungskosten NHK 2010, E/qm BGF)

Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung v. Ort

Typ: 2, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände		1				165,6	0,23	1,00
Dach			1			123,75	0,15	1,00
Fenster und Außentüren		0,4	0,6			86,13	0,11	1,00
Innenwände u. Türen		1				79,2	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen		1				79,2	0,11	1,00
Fußböden			1			41,25	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung		0,2	0,8			72,36	0,09	1,00
Heizung		1				64,8	0,09	1,00
Sonstige, techn. Anlagen			1			49,5	0,06	1,00
Kostenkennwerte 4.1	660	720	825	985	1190	761,79	1	9,00
ergibt die Sandartstufe:		2,41						

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	Jew. Bauj./ fiktiv BJ	Fikt. Alter Jahre	Gesamt-N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnutzungsdauer Jahre	Alterswertminderung linear % im Mittel
Altbau um	1900	123	80				
Fikt. Bauj. w. Erneuerung	1991	32	80		44%	48	40,00
Anbau	2000	23	80		56%	57	28,75
fikt. mittleres Baujahr	1996	27	80		100%	53	33,68
PKW-Garagen, Baujahr unbekannt			60			5	91,67

Punktabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach der Sachwertrichtlinie SW-RL 2012

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Modernisierungsgrad anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch modernen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente im Altbau	Punkte maximal	Wohnhaus Punkte Tats.
Dacherneuerung inklusiv der Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden. Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung	Gesamt 22	Geb.Alter 1900
Auswirkung in Jahren:	80	ergibt: Jahre: 48

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

		Wohnhaus		Gebäude
1. Geb.-typ u. Ausstattung. Garage n., St-St. 4 ImmoWertV 2021	Euro/qm BGF	761,79	0,00	0,00
2 Korrektur Grundrissart	Faktor	1,00	1,00	1,00
3. cbmBRI/qmWF	Faktor	1,00	1,00	1,00
4. Baujahr/fiktives	Faktor	1,00	1,00	1,00
5. Gebäudeart Zweispänner	Faktor	1,10	1,00	1,00
6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten)	Faktor	1,00	1,00	1,00
7. Wohnungsgrößenfaktor	Faktor	0,96	1,00	1,00
8. Geschosshöhe	Faktor	1,00	1,00	1,00
9. Sonstiges	Faktor	1,00	1,00	1,00
Wert BRI/BGF, EUR/qm	2010	802,06	0,00	0,00

Baupreisindizes fr. Bundesgeb. Basis	2010 =	100,00	Wohngeb.		2022/IV	175,97
--------------------------------------	--------	--------	----------	--	---------	--------

Wert BGF, EUR/qm	2022/IV	1.411,38	0,00	0,00
------------------	---------	----------	------	------

Wohngrundstück, Zusammenstellung/Berechnung

Bezeichnung Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einh qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Wohngebäude	604,33	1.411,38	852.931,02	33,68	565.683,01
PKW-Garage	54,00	300,00	16.200,00	91,67	1.350,00
Balkone als Zuschlag zum Zeitwert					5.000,00
Terrasse unfertig mit Schäden als Zuschlag zum Zeitwert					3.000,00
Vorläufiger Herstellungswert			869.131,02		575.033,01
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden und Mängel					
<p>Übliche altersbedingte Mängel und Schäden (siehe Text) sind mit dem Abschlag wegen Alters berücksichtigt. Für Mängel und Schäden, die zum Stichtag die Nutzung der Immobilie beeinträchtigen (siehe Text) ist bei Bedarf ein zusätzlicher Abschlag, der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes pauschal angesetzt wird, vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abdichtung der Dachterrasse am Altbau, - Sanieren von Schimmelpilz und anderen Schäden in den Wohnungen - Außenputz am Altbau erstellen - Ergänzung des Anstrichs u. a. - Treppen Belag im Treppenhaus - Unfertige, teils beschädigte Ausbauteile in den Wohnungen u.a. (siehe auch Text) - Fehlende Baugenehmigung für die Wohnung in Dachgeschoss <p>Angemessener, anteiliger pauschaler Abschlag: Ansatz: rd. -20% -115.006,60 Euro</p>					
zu übertragen					575.033,01

Übertrag		575.033,01
Restwert der Außenanlage, Einfriedung, befestigten Flächen, sowie Hausanschluss u. a. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, pauschaler Zuschlag	4,0%	23.001,32
Wert von Gebäude und Außenanlagen		598.034,33
Bodenwert (Übertrag)		58.942,13
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung	rd.	656.976,45

Marktanpassung

In Anlehnung an Kautpreisanalysen und an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Eigenart und Lage des Grundstücks ist eine weitere Anpassung des Sachwertes an den Markt zu überprüfen. Der Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken hat keine Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von den Bodenrichtwerten für das Jahr 2021/22 veröffentlicht. In Anlehnung an andere saarländische Veröffentlichungen (z.B. Saarland) und unter der Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung und der Lage auf dem Immobilienmarkt ist eine Anpassung angemessen. Diese wird wie folgt festgelegt:

		Euro
Angemessene Marktanpassung des Sachwertes: Marktanpassungsfaktor	0,85	558.429,99
Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale Übertrag:		-115.006,60
Sachwert	rd.	443.000,00

9. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die Erwartung der Marktteilnehmer an die Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt werden im Liegenschaftszinssatz erfasst (Nr.7 Abs. 1 EW-RL). Die angemessenen nutzungstypischen Liegenschaftszinssätze (§ 22 Abs. 1 und 2 ImmoWertV, Nr. 7 EW-RL) dienen insbesondere der Marktanpassung. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind an das spezielle Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Abschlag - 0,5% bis 1,0 %	unangepasster Liegenschaftszins.% *) 2,80%	Zuschlag 0,5% bis 1%
Orts- bis Zentrumsnähe städtische Gebiete	0,00%	Randlage bis Umland ländliche Gebiete
Wohnnutzung (Häuser- und Eigentumswohnungen)		
Haus und Grundstück sehr groß	0,00%	Modernisierungs- bedarf besteht
Objektbezogene Kriterien, sofern nicht sonst berücksichtigt		
Restnutzungsdauer		
kürzer	0,00%	länger
Summe der Anpassungen		
0,00%		
angepasst. Liegenschaftszinssatz % 2,80%		

*) Grundstücksmarktberichte im Saarland 2022

Bodenwert:	Übertrag	Euro	58.942,13
Berechnungsgrundlagen:	RND, Jahre:	Zinssatz %	Vervielfältiger
Wohngebäude	53	2,80%	27,46

Bezeichnung	W-Fläche qm/Stück.	Mieten/qm monatlich		Betrag monatlich Euro	Betrag jährlich Euro
		lt. Angaben	nachh. Erz.		
Untergeschosswohnung	68,82		7,00	481,75	5.781,01
Wohnung im EG Altbau	37,01		8,50	314,56	3.774,67
Wohnung im EG Anbau	63,55		6,50	413,10	4.957,24
Wohnung im Obergeschoss mit den Wohnräumen im Dach- geschoss (lt. baul. Genehmigung)	163,25		6,00	979,51	11.754,09
PKW-Garagen sind nicht benutzbar					
Jahresrohertrag angehalten	332,63			2.188,92	26.267,01

Übertrag, Jahresrohertrag				26.267,01
Abzüglich Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021 Verwaltungskosten 298,- Euro je Wohnung, Wohnhaus				1.192,00
<u>je qm Wohnfl.</u>				
Instandhaltungskosten erhöht	13,00	332,63		4.324,24
wegen zus. Erf. Maßnahmen (Trennung Nebenkosten u.a.)				
Mietausfallwagnis		2%		525,34
Betriebskosten w. umgelegt gesamt 2021			6.041,58	23%
Anpassung über den Verbraucherpreisindex 2015 = 100 2021:	101,00	III/2023: 116,10	6.944,82	26%
				-6.944,82
Jahresreinertrag des Grundstücks				19.322,19
Bodenverzinsung des entspr. Anteils		-2,80%	58.942,13	-1.650,38
Reinertrag der baulichen Anlage				17.671,81
Gebäudeertragswert vorläufig	Vervielfältiger	27,46		485.323,50
Bodenwert (Übertrag)				58.942,13
Ertragswert vorläufig				544.265,63
Besondere objektive Grundstücksmerkmale, Mängel und Schäden			Übertrag	-115.006,60
Ertragswert des unbelasteten Grundstücks				rd. 429.000,00

10. VERKEHRSWERT

A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung

Nach den allgemein üblichen Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern maßgebend von dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert dient im Wesentlichen der Unterstützung. Die Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert wird wie folgt marktkonform vorgenommen.

Sachwert	10%	443.000,00	Euro	44.300,00
Ertragswert	90%	429.000,00	Euro	386.100,00
maßgebender Wert	100%	rd.	Euro	430.000,00

Nach den Eigenschaften von Grundstück und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag wie folgt bewertet:

Verkehrswert	rd.	Euro	430.000,00
Anpassung an die Gepflogenheiten des Marktes	rd.	Euro	0,00
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	rd.	Euro	430.000,00

Kleinblittersdorf, 02. Mai 2023