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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Elisabeth Simon, Architektin AKS

Sachverständige für Immobilienbewertungen

Feldstraße 8
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: 06835-93421
Telefax: 06835-67743
eMail: simon-architektin@t-online.de

Datum: 23.09.2024
Az.: 10 K 8/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 66679 Losheim am See/Britten, Vogelschau 6



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 ermittelt mit rd.

211.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Besonderheit der Wertermittlung	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	12
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Verkehrswert	23
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**25**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6 F O T O D O K U M E N T A T I O N 27
7 Anlagen 29
7.1 Bauzahlenberechnung 29
7.2 Auszug der Bodenrichtwertkarte 31
7.3 Auszug der Katasterkarte 33
7.4 Auskunft Baulastenverzeichnis 35
7.5 Planzeichnungen 37

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus
Objektadresse:	66679 Losheim am See / Britten Vogelschau 6
Grundbuchangaben:	Gemarkung Britten, Blatt 2561, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flur 3 Flurst.-Nr. 1039 = 960 m2
Bemerkung:	**Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Wohnhaus mit der Hausnummer 13 nummeriert. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Losheim am See wird das Objekt postalisch mit der Nummer 6 rechtsgültig geführt.**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Zweigstelle Wadern Versteigerungsgericht 66687 Wadern Auftrag vom 14.08.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2024
Qualitätsstichtag:	02.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	01.09.2024 **(Gebäude nur durch die Hofeinfahrt straßenseitig besichtigt)**
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	• Baugesetzbuch • Wertermittlungsverordnung • Wertermittlungsrichtlinien • Örtliche Feststellungen • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024 • Örtliche Bestandsaufnahme (von außen) • Flurkarte Katasteramt vom 26.08.2024 • Grundbuch von Britten, Blatt 2561 vom 21.06.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern, AZ: 6130-859-2024 vom 17.09.2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- Beschluss Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern, 10 K 8/24 vom 27.06.2024 und 13.08.2024
- Exposé der Immobilie ohne Datum (Archiv Kreissparkasse Saarlouis)
- Planzeichnungen, Grundrisse (ohne Datum, Archiv Kreissparkasse Saarlouis)
- Energieausweis vom 02.08.2016 (Archiv Kreissparkasse Saarlouis)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse sondern wurden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung)

Die Kosten für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden sind teilweise. nur gedämpft in Ansatz gebracht, da der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert der Gebäude. Die in Ansatz gebrachten Kosten stellen keine Werte dar.

1.5 Besonderheit der Wertermittlung

Das Wohnhaus und das Grundstück konnten nur von der Straße aus durch die offene Toreinfahrt besichtigt werden. Ein Zugang ins Gebäude und auf das Grundstück war nicht möglich.

Die Wertermittlung ist nach dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Planskizzen und unter fiktiver Annahme des Zustandes und der Ausstattung des Gebäudes sachverständig durchgeführt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Britten, Ortsteil der Gemeinde Losheim am See mit ca. 1520 Einwohnern Gemeinde Losheim am See ca. 16000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A8 oder A1

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Britten in Wohngebiet gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnhausbebauung 1-2-geschossige Bebauung
Topografie:	Gelände eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite: ca. 29 bis 20 m Grundstückstiefe: ca. 40 m i. Mittel Grundstücksgröße: 960 m2 Trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung über Gemeindestraße / Gemeindeweg
Straßenausbau:	Straße = Beton Ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt Gebäude freistehend

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch von Britten, Blatt 2561 Lfd. Nr. 1 Flur 3, Flurst.-Nr. 1039, Gebäude- und Freifläche, Vogelschau 13 960 m2 Abt. I Eintragungen siehe Grundbuch Abt. II Nicht eingesehen
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derzeit nicht bekannte, eventuell vorhandene Rechte und Belastungen sind zu einem späteren Zeitpunkt zu bewerten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern, AZ 6130-859-2024 vom 17.09.2024 besteht derzeit keine Baulast.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	W (Wohnbaufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 34 BauGB innerhalb geschlossener Ortslage zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Gem. Rücksprache mit der Gemeinde Losheim am See stehen derzeit keine Betragszahlungen für das bebaute Grundstück aus.
Sanierungsgebiet:	Sanierungsgebiet Britten gem. Eintrag im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2024.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Nur für Verkauf durch

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Losheim am See ist das „Sanierungsgebiet“ in der Lage des Bewertungsobjektes aufgehoben. Es werden keine Beiträge erhoben.

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Wohnhaus, freistehend, 1-geschossig, teilunterkellert, Satteldach ausgebaut

Wohnflächen im Erd- und Dachgeschoss = ca. 120,00 m2

Das Wohnhaus ist derzeit bewohnt.

Ein Energieausweis von August 2016 wurde vorgelegt.

Bemerkung:
Das Wohnhaus wurde von der SV nur von der Straße aus besichtigt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes wird fiktiv ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhaus 1-geschossig Teilunterkellert Satteldach ausgebaut Gebäude freistehend
Baujahr:	1965 (lt. Energieausweis) Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt
Außenansicht:	Fassade = Putz + Anstrich Satteldach

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung
Umfassungswände:	Mauerwerkswände + Beläge
Innenwände:	Nicht eingesehen
Geschossdecken:	Konstruktion nicht eingesehen
Treppen:	Geschosstreppen wurde nicht eingesehen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegenden Planzeichnungen:

Kellergeschoss:	1 Kellerraum
Erdgeschoss: Wohnfläche: rd. 71,00 m2	Eingang, Windfang, Kochen, Bad, Vorraum, Essen, Vorraum/Zimmer, Kammer/Zimmer
Dachgeschoss: Wohnfläche: rd. 49,00 m2	Wohnraum, Schlafzimmer, Galerie, Heizraum

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Wohnflächen – EG/DG = **rd. ca. 120,00 m2**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	**Die Ausstattung der Wohnräume ist wegen Unzugänglichkeit in das Gebäude nicht feststellbar.** **Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird eine mittlere Ausstattung fiktiv angehalten. Die Annahmen gründen auf vorliegenden Beschreibungs- und Planunterlagen.**

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente, 2-fach verglast
Türen:	
Eingangstür:	Nicht feststellbar
Innentüren:	Nicht feststellbar

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Mittlere, funktionale Ausstattung (fiktiv angenommen)
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Sanitäre Installation:	EG = Bad

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung:	EG = Vorrichtung für Einbauküche vorhanden (fiktiv angenommen)

Keller und Dach

Keller:	1 Kellerraum (Eingang nicht erkennbar) **Die Ausstattung kann wegen Unzugängigkeit in das Gebäude nicht beschrieben werden.**
Fenster:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dach:	**Der Dachraum wurde von der SV nicht besichtigt. Die Ausstattung kann nur beschränkt beschrieben werden.**
Dachkonstruktion:	Zimmermannskonstruktion
Dachform:	Satteldach (Winkelform)
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung Wärmedämmung = nicht feststellbar
Zugang zu Dachraum:	Nicht bekannt
Dachraum:	Nicht eingesehen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Nach vorliegenden Planzeichnungen funktional
Bauschäden und Baumängel:	Sanierungs- und Renovierungsstau am Gebäude wird fiktiv angenommen.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss werden fiktiv unterstellt.

<u>Vorderseitig:</u>
Eingangs- und Hofbereich mit PKW-Stellplätzen
Entlang der Straße ist das Grundstück mit einer Mauerwerkswand mit 2-flügligem Stahl-Torelement umgrenzt.

<u>Rückseitig:</u>
Grundstück wurde nicht eingesehen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66679 Losheim am See/Britten, Vogelschau 6 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Britten	2561	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Britten	3	1039	960 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	960 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m i. Mittel

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 40,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	960	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	25	40	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 40,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 40,00 €/m²**	
Fläche	× 960 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 38.400,00 € **rd. 38.400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 insgesamt **38.400,00 €**.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	934,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	190.536,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.09.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	341.249,98 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	341.249,98 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		59,42 %
• Faktor	x	0,4058
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.479,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**138.479,24 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.923,96 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**145.403,20 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**38.400,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**183.803,20 €**
Sachwertfaktor	×	**1,20**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**220.563,84 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Sachwert	=	**211.563,84 €**
	rd.	**211.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: **KG, EG, ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,0	166,75
3	835,00	77,0	642,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 809,70 gewogener Standard = 2,8			

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: **EG, ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	23,0	201,25
3	1.005,00	77,0	773,85
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 975,10 gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Ermittlung der NHK 2010 für teilunterkellertes Gebäude:

KG, EG, ausgebautes DG	=	809,70 €/m2 BGF * 25 % =	202,43 €/m2 BGF
EG, ausgebautes DG	=	975,10 €/m2 BGF * 75 % =	731,33 €/m2 BGF
			933,76 €/m2 BGF

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		933,76 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	933,76 €/m² BGF
	rd.	**934,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (138.479,24 €)	6.923,96 €
Summe	6.923,96 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 59 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,90
Wertbeeinflussung wegen ruhiger Wohnlage des Grundstücks	+	0,30
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,20

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• Sanierungs- und Renovierungsstau Ein Sanierungs- und Renovierungsstau wird aufgrund nicht möglicher Besichtigung des Innenbereiches des Gebäudes fiktiv angenommen. Der Werteinfluss ist geschätzt.	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **211.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66679 Losheim am See/Britten, Vogelschau 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Britten	2561	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Britten	3	1039

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 mit rd.

211.000,00 €

in Worten: zweihundertelftausend Euro

ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal x.xxx.xxx,xx EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 27.02.2024) erstellt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6 F O T O D O K U M E N T A T I O N

Wertermittlungsgutachten 10 K 8/24

Anwesen:

Wohnhaus

Vogelschau 6

66679 Losheim am See / Britten

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Foto 1



Gebäudeansicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7 Anlagen

7.1 Bauzahlenberechnung

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN 10 K 8/24

Anwesen: Wohnhaus
Vogelschau 6
66679 Losheim-Britten

BAUZAHLENBERECHNUNG

Die Ermittlung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen sind nach Planunterlagen ermittelt.

1.0 Wohnflächen

Erdgeschoss			
Kochen		ca.	13,10 m2
Bad		ca.	3,30 m2
Vorraum		ca.	4,10 m2
Essen		ca.	21,10 m2
Wohnzimmer		ca.	10,50 m2
Kaminzimmer		ca.	7,10 m2
Windfang		ca.	2,50 m2
Eingang		ca.	4,80 m2
			70,40 m2
		rd.	**71,00 m2**
Dachgeschoss			
Wohnraum		ca.	30,35 m2
Schlafzimmer		ca.	18,50 m2
			48,85 m2
		rd.	**49,00 m2**
Gesamt-Wohnflächen			119,25 m2
		rd.	**120,00 m2**

2.0 Brutto-Grundflächen

Kellergeschoss	3,90 *	6,00				23,40 m2
Erdgeschoss	13,80 *	6,00			82,80 m2	
	4,50 *	1,00			4,50 m2	
	3,00 *	2,00			6,00 m2	
	-0,51 *	3,51 *	0,5 *	2	-3,26 m2	83,34 m2
Dachgeschoss	13,80 *	6,00			82,80 m2	
	4,50 *	1,00			4,50 m2	87,30 m2
Gesamt-Brutto-Grundflächen						203,74 m2
				rd.		**204,00 m2**

Seite 1 von 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.0 Anteilige Ermittlung der Unterkellerung des Gebäudes

Erdgeschoss	rd.	93.00 m2 /BGF
	=	
Kellergeschoss	rd.	23.40 m2 /BGF
	=	25%
Gebäude unterkellert =	rd.	25%
Gebäude nicht unterkellert:	rd.	75%

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2 Auszug der Bodenrichtwertkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.3 Auszug der Katasterkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.4 Auskunft Baulastenverzeichnis

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

gesetzes vom 27.03.1974 (ABl. S. 430) zwangsweise beizutreiben. Außerdem können bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Gebührenbescheid kann gemäß § 70 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden, über den der Kreisrechtsausschuss beim Landkreis Merzig Wadern entscheidet.

Der Widerspruch ist schriftlich - möglichst zweifach - oder zur Niederschrift beim Landkreis Merzig Wadern - Untere Bauaufsichtsbehörde - einzulegen.

Die Rechtsmittelfrist gilt auch dann als gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig beim Landkreis Merzig-Wadern - Kreisrechtsausschuss - eingelegt wird.

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat ein Rechtsbehelf hinsichtlich der Gebührenforderung keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Verwaltungsgericht des Saarlandes in Saarlouis die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise anordnen. Hierbei ist jedoch § 80 Abs. 6 VwGO zu beachten.

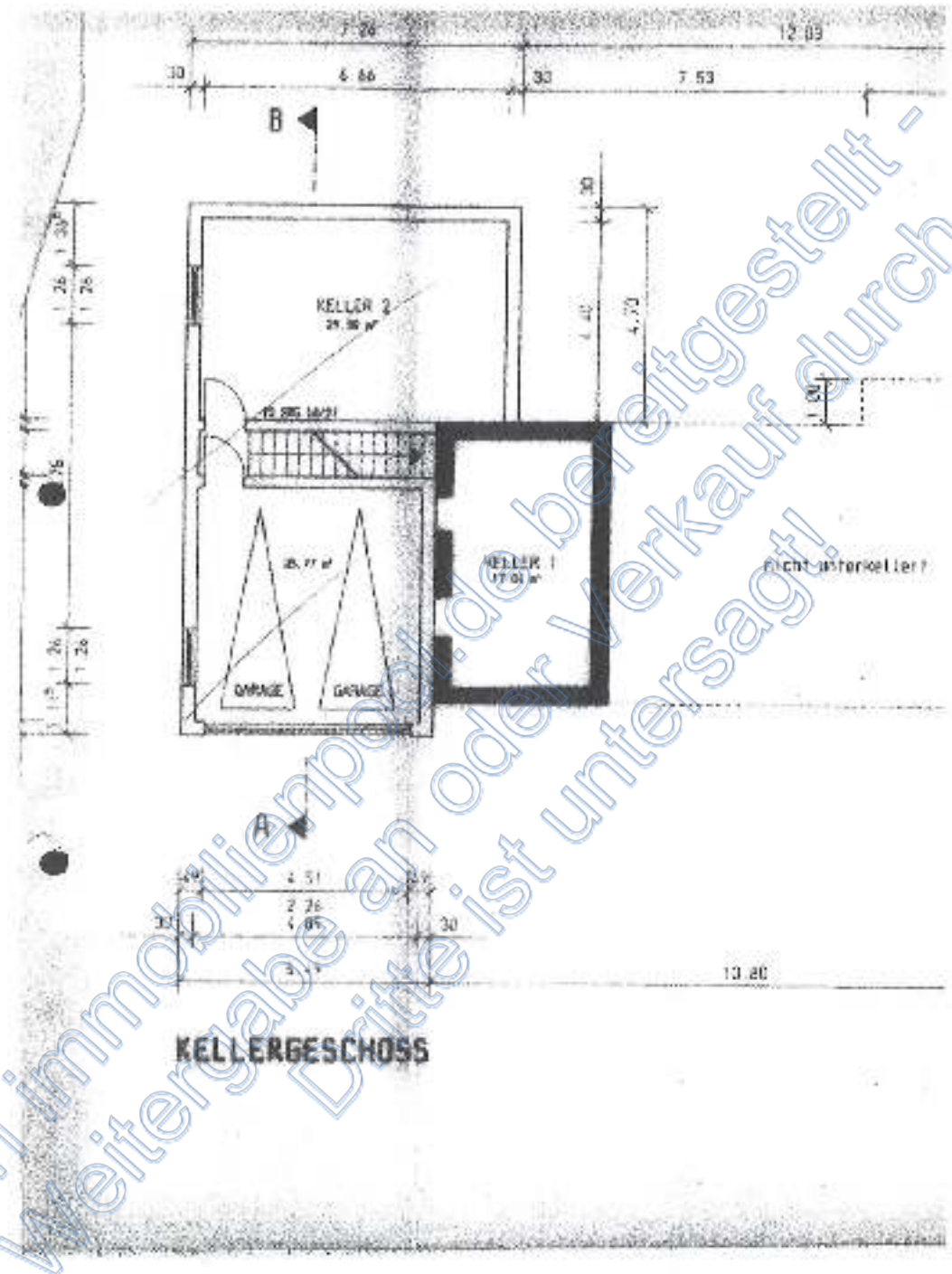
Mit freundlichen Grüßen

i. A.

(Thomas Hammerschmitt)

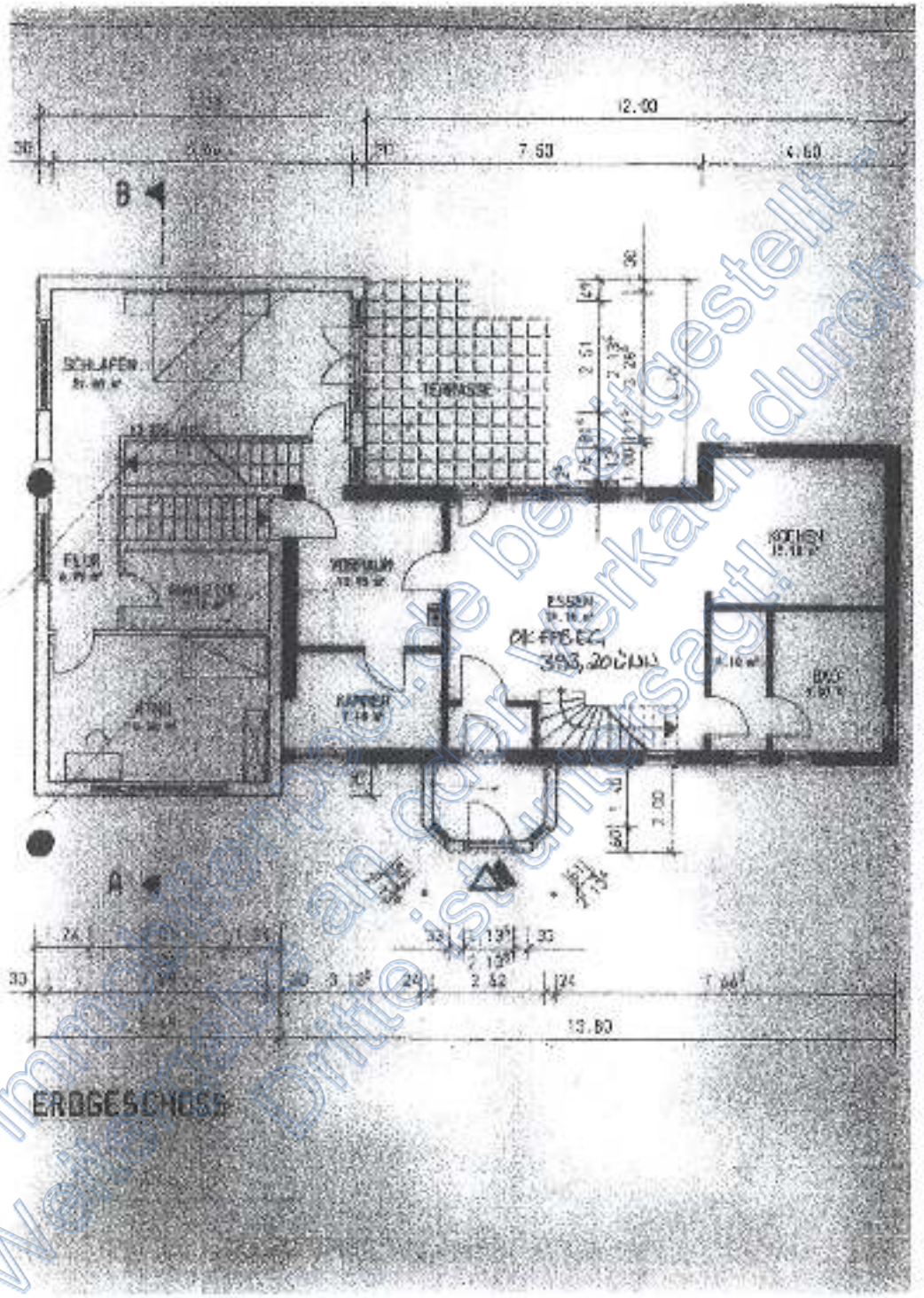
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.5 Planzeichnungen

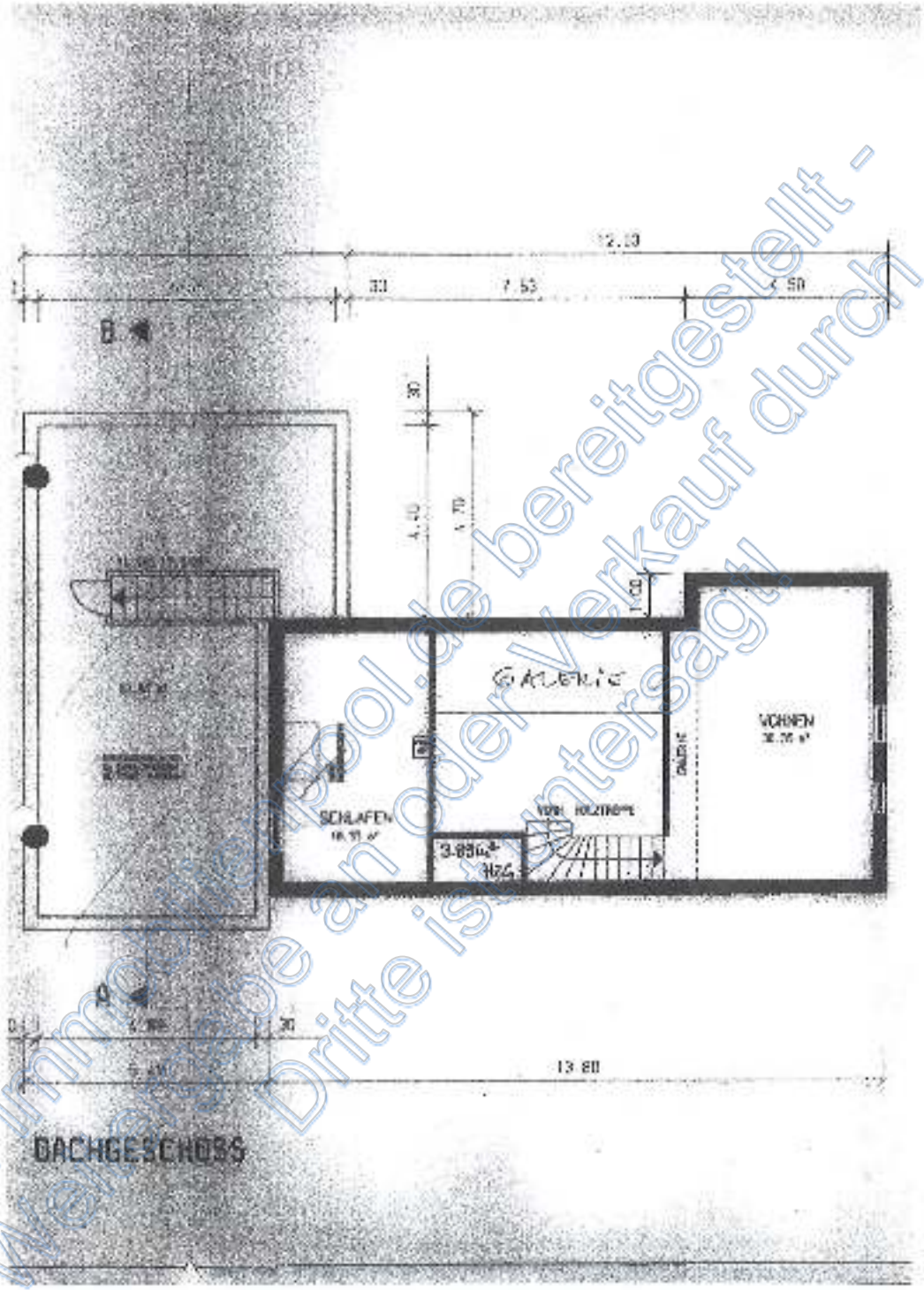


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

OSPlus Archiv Viewer



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!