

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!**

Verkehrswertermittlung (nur Außenbesichtigung)

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

Ein-/Zweifamilienhaus – zweigeschossig, Garage

Bezirkstraße 47 in 66663 Besseringen



Bewertungsstichtag: 24.09.2024

6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung im Verbleib
des SV-Büros

Gutachten-Nr.: 15501-11 K 34-23

Az.: 11 K 34/23

38 Seiten Gutachten-Text

14 Seiten Anhang

7 Seiten Fotos

7 Seiten Anlage

52 Seiten gesamt

Luftbild

Liegenschaftskarte

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

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Objektart	Ein-/Zweifamilien-Reihenbebauung; Garage
Baujahr	fiktiv 1969
Anbau Baujahr	1969
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Bezirkstraße 47, 66663 Besseringen
Bundesland	Saarland
Wertermittlungsstichtag	24.09.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	40.000,00 €
Sachwert (rd.)	176.000,00 €
Ertragswert (rd.)	173.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	176.000,00 €

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Erläuterungen zum Umfang	6
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	7
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	7
2. Lage	7
2.1. Regionale Lage	7
2.2. Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	9
3.1. Grundstück	9
3.2. Privatrechtliche Situation	10
3.3.. Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.4. Gebäude und bauliche Anlagen	11
4. Wertermittlung	13
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	13
4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	15
4.3. Verfahrenswahl und Begründung	17
5. Bodenwert	17
5.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	17
5.2. Ermittlung des Bodenwertes	18
6. Sachwertverfahren	18
6.1. Allgemeine Grundlagen	18
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	19
6.3. Herstellungskosten sonstige Bauteile	22
6.4. Alterswertminderung	22
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	24
6.6. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	25
7. Ertragswertverfahren	25
7.1 Definition	25
7.2 Flächen und Erträge	27
7.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	29
7.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	30
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	30
9. Zusammenfassung der Bewertungen	31
9.1. Ergebnisse	31
9.2. Festsetzung des Verkehrswertes	32
10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	33

Inhalt:	Seite
Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	34
Erklärung der Sachverständigen	35
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	36
Anlagen	37

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

1. Einleitung

Zweck der Schätzung

Für diesen Grundbesitz soll ein Verkehrswertgutachten wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die im nachfolgenden Gutachten getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Hinweis: Aufgrund unvollständiger Außen- und fehlender Innenbesichtigung kann das Fehlen von bewertungsrelevanten Fakten trotz weitreichender, umfassender Recherchen nur teilweise ausgeglichen werden; die Sachverständige verweist im Einzelnen auf zu treffende Annahmen.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat der potentielle Bieterinteressent zumeist keine Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung innerhalb des Gebäudes. Zumindest die Beschreibung des inneren Gebäudezustands sollte daher in einem intensiveren Umfang erfolgen, um so den Kenntnismangel auszugleichen.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks im Rechtssinn, also jenes räumlich abgegrenzten Teiles der Oberfläche, der unter einer gesonderten Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundstücks gebucht ist.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten) Zustand.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Merzig
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	lt. vorliegendem Grundbuchauszug
Ortstermin:	24.09.2024

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen straßenseitig besichtigt werden. Der Eigentümer gewährte keine Innenbesichtigung. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 24.09.2024

Qualitätsstichtag: 24.09.2024

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die für eine ordnungsgemäße und zumutbare Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren.

Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, daß am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und mit der Liegenschaftskarte abgeglichen. Überprüfungen auf Übereinstimmung mit DIN 277 konnten aus bekannten Gründen nicht vorgenommen werden.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuchbezirk: Besseringen Blatt: 2816 Auszug vom: 19.09.2024
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Saarland Auszug vom: 07.10.2024
Baulastenauskunft	Keine Baulast lt. Untere Bauaufsicht des Landkreises (siehe Anlage) schriftl. Mitteilung vom 30.09.2024

nach Überprüfung wird Ihnen bescheinigt, dass auf das
Gemarkung Besseringen, Flur 06, Flurstück Nr. 468/1, Bezirk
im Baulastenverzeichnis von Merzig **keine** Baulast eingetragen ist.

Weitere	Karten und Lagepläne „geoport“ Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport Mietpreisinformationen Sprengnetter-Datensammlung Internet, Immobilienbüros Landes-Grundstücksmarktbericht, mit aktuellen Ergänzungen des Oberen Gutachterausschusses
---------	---

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Saarland
Stadt / Ort	Stadtteil Besseringen (in der Kreisstadt Merzig)
Einwohner	2.990 (30.06.2023)

Besseringen liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A8 mit guter Autobahnanbindung. Über das Straßennetz ist Besseringen über die A 8 oder die B 51 erreichbar. Das gut ausgebaute Netz von Bundes- und Landstraßen sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit von Zielen im Saarland, Moselraum, Lothringen, Luxemburg und der Pfalz. Für Fernreisende sind Flughäfen in Luxemburg (ca. 52 km) und Saarbrücken (ca. 62 km) zügig erreichbar.

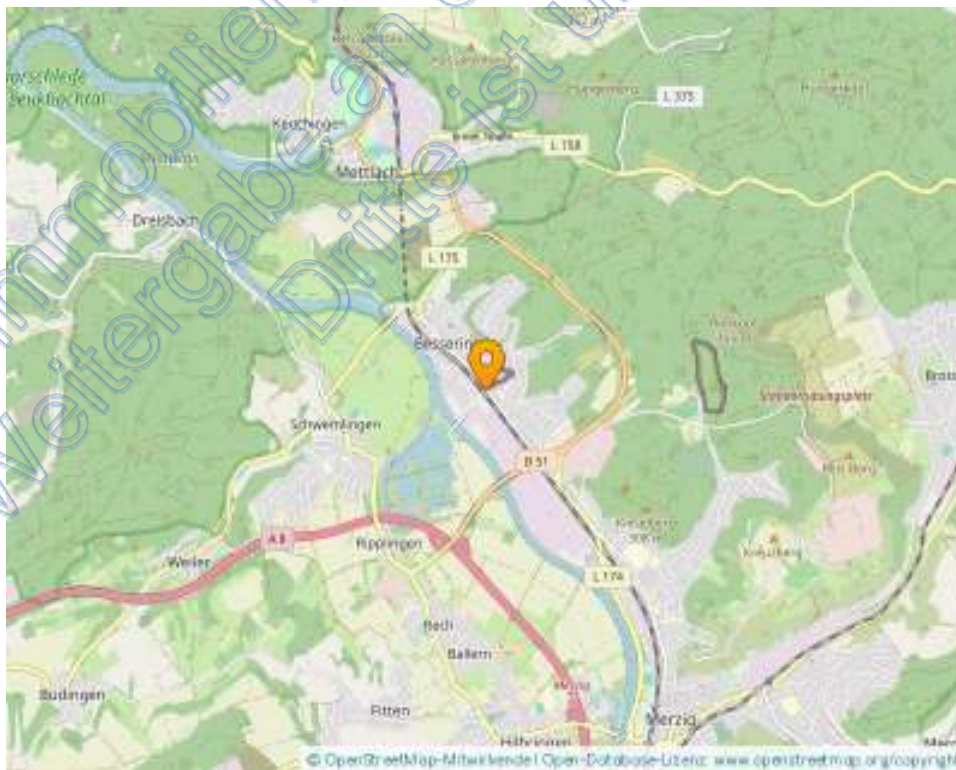
Besseringen ist der drittgrößte Stadtteil der Kreisstadt Merzig und staatlich anerkannter Erholungsort. Direkt im Ort besteht eine gute Infrastruktur u.a. mit Gewerbe, Kleinbetrieben, diversen Einzel- und Fachhandelsunternehmen, medizinische - und Dienstleistungs-Einrichtungen, außerdem Kinderbetreuung und Grundschule.

Im Ort entwickelt sich ein modernes Industriegebiet „Bruchwies“

Das Stadtzentrum der Kreisstadt Merzig ist über die B51 in wenigen Minuten erreichbar - Sitz der Landkreisverwaltung Merzig-Wadern. Der Ort ist als Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt über eine entsprechende Infrastruktur mit umfangreichen Versorgungseinrichtungen des Grund- und darüber hinausgehenden Bedarfs, Behörden, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Die medizinische Versorgung sichern neben Medizindienstleistern das Krankenhaus mit dem umgebenden Gesundheitscampus.

Derzeit bereitet die Stadt ein neues Industriegebiet am B51-Kreisel auf der „Haardt“ vor. Hier siedeln sich u.a. Großunternehmen neben kleinen und mittleren Unternehmen der verschiedensten Branchen an.

Zu den größten Arbeitgebern gehören u.a. Villeroy & Boch, kohlfarma, das SHG-Klinikum. Die ausgebaute Saar mit dem Merziger Hafen, den Anlegestellen für die Personenschifffahrt, die Güterumschlagstelle Besseringen für den Transport von Massengütern tragen zur vorteilhaften Verkehrsinfrastruktur bei.



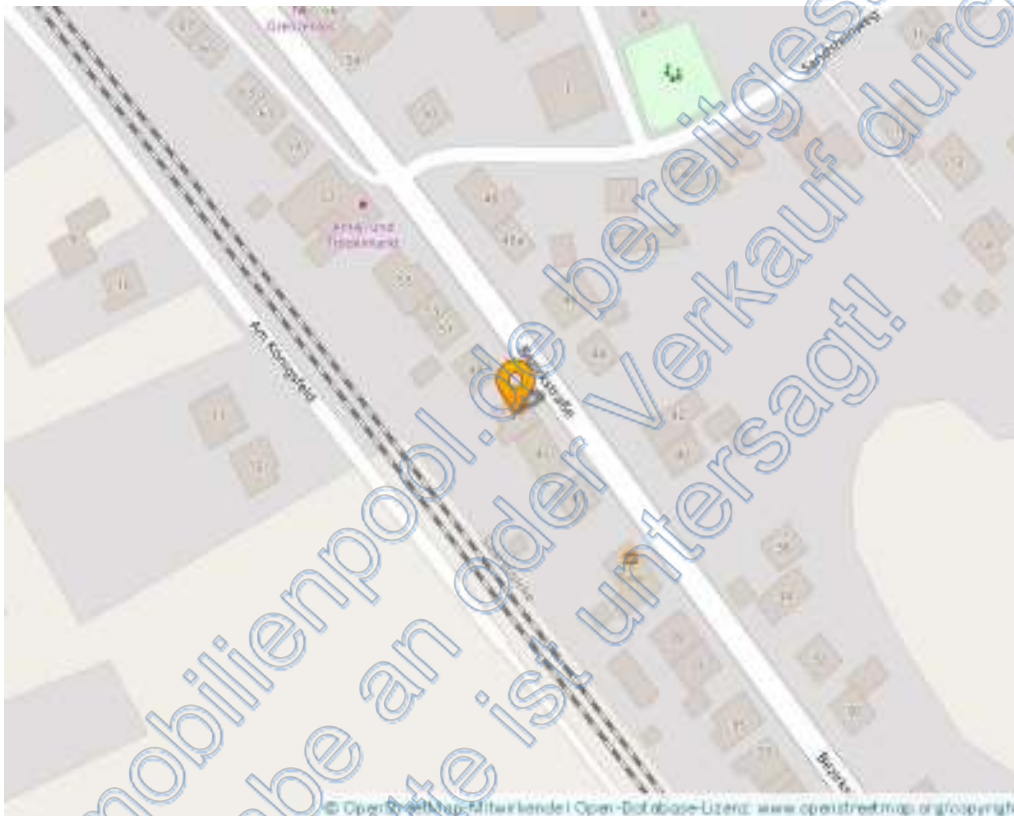
Bezirkstraße 47, Besseringen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Öffentlicher Personennahverkehr Im Ort ist eine DB-Haltestelle auf der Saarstrecke zwischen Saarbrücken und Trier eingerichtet.

Der Öffentliche Nahverkehr bietet mehrere Haltestellen in fußläufiger Distanz.

Siehe unter Pkt. 3.4. Beschreibung Bewertungsobjekt



Bezirkstraße 47, Besseringen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss vorhanden
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden

Emissionen/Immissionen	leicht lärmbelastet Lärmstufe 1 - durch Straßenverkehr und Belastung durch Bahnlärm 50 - 64 dB
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Bebauung Nachbargrundstück Wohngebäude Nr. 45 und Garage Haus 49
Topografie	Das Bodenniveau des Grundstücks ist von der Straße bis Hauseingang fast ebenerdig. Durch das leichte Gefälle ist auch der Kellereingang fast ebenerdig.

3.2. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 11.10.2024 vor mit letzter Änderung vom 04.12.2023
Lasten und Beschränkungen	ohne Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 11 K 34/23 Amtsgericht Merzig) eingetragen am 04.12.2023 Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird in der Denkmalliste Saarland nicht geführt

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes basiert auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die nur eingeschränkt von der Bezirkstraße und hinter dem Bahndamm „Am Königsfeld“ erfaßt werden konnte.

Bauunterlagen aus denen das Baujahr, die Beschaffenheit des Wohngebäudes hervorgehen, waren auch im Bauarchiv nicht auffindbar. Es muß davon ausgegangen werden, daß das Gebäude vor 1945 errichtet wurde.

Hinweis Die Bewertung erfolgte von außen und die Aufteilung der Räume und Einschätzung des Zustandes versuchte die Sachverständige anhand von Feststellungen im Ortstermin, Teilplänen, Liegenschaftskarte und Beschreibungen aus den Jahren 1961 und 1969 herzuleiten

Beschreibungen zur Gebäudetechnik und Baulichkeiten sind aus genannten Gründen nur eingeschränkt möglich; Erkenntnisse im Rahmen der Recherchen werden nachfolgend dargelegt.

Ob und in welchem Umfang mögliche Modernisierungen vorgenommen wurden, war nicht festzustellen. Recherchen (u.a. Bauamt) blieben ohne Ergebnis.

Für die Terrasse (Bauschein 2183/61) und die Garage (Bauschein 1554/69) stellte das Bauamt Akten zur Einsicht zur Verfügung. Skizzierte Maße des Wohnhauses konnten mit der Liegenschaftskarte und weiteren Skizzen abgeglichen werden. Festgestellte Abweichungen wurden in den Berechnungen berücksichtigt. Maßgeblich waren die Darstellungen der Liegenschaftskarte (sogenannte Anbau).

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf die Terrasse lt. Baugenehmigung (eigentlich Balkon) und die 1969 erbaute massive Garage.

Baubeschreibung

Wohngebäude	Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenbebauung
Baujahr	Fiktiv 1969
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Unterkellerung	unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, ausgebaut (Annahme)
Anbau	Anbau wirtschaftliche Einheit mit Wohnhaus
Anbau Wohnfläche	12 m ² (Annahme)
Anbau Unterkellerung	unterkellert (Annahme)
Anbau Vollgeschosse	1

Anbau (massive Bauweise)

unterkellert (Annahme)
Pultdach

Terrasse

Stahlbetonplatte aufgesetzt auf bestehendes Mauerwerk
Stahlbetonunterzug auf Steinpfeilern;
Brüstung in Schlackensteinmauerwerk

Garage:

Einzelgarage, grenzt an Nachbargrundstück Nr. 49,
teilweise an dessen Garage;
Fundament Stampfbeton;
Mauerwerk Bimshohlblocksteine;
Pultdach, Welleternit auf Kantholz

Gebäudetechnik

Wasserversorgung
Abwasserinstallation
Lüftungsverhältnisse

Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz
Anschluß an das zentrale Abwasserkanalnetz
übliche Fensterlüftung

Heizung

Buderus-Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturkessel,
G 115-M 20 DE, 21 kW, Baujahr 1997
Feuerstättenschau 2024 lt. zuständigem Schornsteinfeger
(mit guten Abgas-/Kesselwerten)

Reparaturstau / Schäden

Die Erfassung konnte die Sachverständige lediglich von außen vornehmen. Der Reparaturaufwand am Gebäude betrifft den Aufwand und Instandsetzung

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit erfaßt, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge-, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen bleiben in der Grundstücksbewertung unberücksichtigt. Die Baulichkeiten wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten), Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Grundwasserstandshöhe untersucht. Umweltbelastende Einflüsse sind nicht bekannt; sie sind ebenfalls nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Beschreibung des Grundbesitzes

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Wohngebäude, das als 1-2-Familienhaus angenommen wird; das Baujahr kann nur vermutet werden – mit Sicherheit vor 1945.

Aufgrund der leichten Abschüssigkeit sind Erdgeschoß und Kellergeschoß ebenerdig zugänglich. Da die Terrasse vom Erdgeschoß erreichbar sein sollte, wurde sie teilweise in aufgeständerter Bauweise errichtet. Sie ist umschlossen. Es war nicht zu erkennen, ob Terrasse (Balkon) als Wintergarten hergerichtet ist.

Den eingesehenen Bauakten konnten für Garage und Terrasse maßstabsgerechte Grundrisse und Beschreibungen entnommen werden.

Das Haus ist umgeben von einem eingezäunten Vorgarten, der befestigten Auffahrt zur zurückliegenden Garage und Eingang zum hinteren Grundstück bzw. Gartenbereich.

Parallel zum Gebäude führt die Bezirkstraße, hier verläuft auch der Busverkehr. Hinter dem Gebäude an den Garten grenzend führt die Bahnlinie.

Das Bewertungsobjekt wird als „leicht lärmbelastet“ - Lärmstufe 1 eingestuft (siehe Fotodokumentation).

Das Bewertungsobjekt fügt sich ein in Häuserreihen mit Ein-/Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern, einzelne mehrgeschossigen Gebäuden für Verwaltungen, diversen Gewerbebetrieben entlang der Bezirkstraße.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, vielfach zwischen 1919 und 1948 Errichtet.

Hinsichtlich der Ausstattung konnten nur sehr wenige Fakten zusammengetragen werden. Das Wohngebäude wird lt. zuständigem Schornsteinfegermeisterbetrieb mittels Öl-Zentralheizung mit Wärme versorgt. Im Sommer 2024 erfolgte die turnusmäßige Feuerstättenschau.

Die Nutzung des Anbaus ist nicht offensichtlich. Die Maße auf den skizzierten Grundrissen weichen von der aktuellen Liegenschaftskarte ab. Die Liegenschaftskarte ist für die weiteren Berechnungen maßgeblich.

Bei der Außenbesichtigung fielen Mängel/Reparaturstau auf u.a. an Fassade, Sockel, Giebel; Fertigstellungsaufwand an den eingesetzten Fenstern und Haustür ist erforderlich.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten erzielen ließe.

Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungsstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
- § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- § 31 Reinertrag; Rohertrag
- § 32 Bewirtschaftungskosten
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung
- § 47 Grundlagen der Wertermittlung bei Rechten/Belastungen

Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie. Hieraus resultiert eine Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich bei Immobilien aus der Lage, zudem Angebot und Nachfrage, die den Preis beeinflussen. Der Wert der Immobilie bemißt sich zudem aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Sie werten u.a. Daten aus den Grundstückskaufverträgen aus. Diese Daten bilden weitestgehend die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

„**Wertermittlungsstichtag**“ ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

„**Qualitätsstichtag** und Grundstückszustand“. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart).

Durch den regionalen Gutachterausschuß werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten erfaßt.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind z. B. Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse bewirken.

Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten. Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn diese hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes können nach §9 berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch zutreffende Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Gemäß ImmoWertV werden mit dem Liegenschaftszinssatz und mit den Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfaßt, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen mit Indexreihen in die Bewertungen ein. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind anschließend zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten. Die Anwendung erfordert eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt in vielerlei Hinsicht um einen Grundbesitz mit einem hohen Maß an Individualität handelt, konnten keine Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition herangezogen werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall deshalb nicht möglich, fand deshalb keine Anwendung.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat deshalb der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der Herstellungskosten. Das ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Im Sachwertverfahren wird der Wert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In diesem Fall liegt keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen. Daher ist das direkte Vergleichsverfahren hier nicht anwendbar.

Das Sachwertverfahren ist für die Bewertung selbstnutzungsfähiger Einfamilienhäuser geeignet. Es wird für dieses Gutachten angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert. Somit wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Sämtliche Modelle beziehen sich jedoch auf Häuser, deren Gesamtnutzungsdauer bezogen auf das Baujahr noch nicht abgelaufen ist..

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen, weil für die zu bewertende Immobilienart sowohl die Möglichkeit zur Eigennutzung als auch die Renditeaspekte eine Rolle spielen.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung zu bewerten, die aus dem Grundstück gezogen werden kann. Die ImmoWertV läßt zur Ermittlung des Bodenwertes neben Vergleichspreisen auch die Wertermittlung über Richtwerte zu. Sie müssen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach Entwicklungszustand, Größe, Lage, Art und Weise der Bebauung und Erschließungszustand bestimmt sein.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Können hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für dieses Bewertungsobjekt war eine Anpassung nicht erforderlich; die tatsächliche Grundstücksgröße ist fast identisch mit der Größe des Vergleichsgrundstücks.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 469 m²

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 85,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes Gutachterausschuß Saarland

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m ²	469 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Stichtag	01.01.2024	24.09.2024	x 1
Vollgeschosse	II	II	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 85,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (469 m²) x Bodenrichtwert (85,0 €/m²) = 39.865,00 €

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln.

Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständigen sichtbar waren.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen (ca.-Werte), Ausstattungsgrad

Brutto-Grundfläche Wohngebäude	346,00 m ²
Brutto-Grundfläche Garage	24,28 m ²
Brutto-Grundfläche Anbau am Haus	18 m ²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Aus bekanntem Grund kann die Innenausstattung nicht eingeschätzt werden.

Die Sachverständige nimmt eine durchschnittliche Ausstattung Stufe 3 von fünf Stufen an.

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenend- häuser - Dachgeschoß ausgebaut - 2 Vollge- schosse- unterkellert	2.11	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3 100% x 785,00 €/m² 785,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 785,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: **129,4** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepaßt. Der daraus errechnete Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag beträgt:

Baupreisindex Faktor		1,824
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		785,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824	1.431,84 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 495.416,64 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.431,84 € x 346 m²

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Es gilt die gleiche Index-Anpassung wie für das Wohngebäude – wirtschaftliche Einheit

Baupreisindex Faktor		1,824
Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		845,00 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,824	1.541,28 €/m ²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag 27.743,04 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.541,28 € x 18 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der gleichen Alterswertminderung wie das Hauptgebäude.

Terrasse mit Brüstung (teilweise auf Ständer	10.000,00 €
Dachflächenfenster	5.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	15.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist fiktiv 55 Jahre alt. Modernisierungen sind nicht bekannt.

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt **25 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	fiktiv 1969
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, muß zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Im Ergebnis beträgt die Alterswertminderung **68,75% der Herstellungskosten**.

Gesamtnutzungsdauer Garage

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage

Das Wertermittlungsobjekt ist 55 Jahre alt.

Die Restnutzungsdauer errechnet sich Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} = 5 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage beträgt **5 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1969
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre

Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach der gleichen Berechnung wie die des Hauptgebäudes.

Daraus ergibt sich eine Alterswertminderung von **91,67% der Herstellungskosten** der Garage.

Alterswertminderung Anbau

Für den Anbau gelten die gleichen Bewertungsansätze, wie für das Hauptgebäude:

Baujahr des Anbaus	1969
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre

Alterswertminderung **68,75%**
der Herstellungskosten

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Wohngebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	495.416,64 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 15.000,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1 510.416,64 €
Alterswertminderung 68,75% Wohngebäude	= 350.911,44 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	21.479,06 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1 21.479,06 €
Alterswertminderung 91,67% Garage	= 19.689,85 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	27.743,04 €
Alterswertminderung 68,75% Anbau	= 19.073,34 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	510.416,64 €
Alterswertminderung 68,75%	- 350.911,44 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 21.479,06 €
Alterswertminderung 91,67%	- 19.689,85 €

Herstellungskosten Anbau	+ 27.743,04 €
Alterswertminderung 68,75%	- 19.073,34 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	169.964,11 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 8.498,21 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	178.462,32 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Der vorläufige Sachwert eines Grundbesitzes ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch. Soll der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt werden ist gemäß ImmoWertV der Sachwert an die Marktsituation anzupassen. Das erfordert Marktanalysen, damit Tendenzen erkannt – und entsprechende zeitnahe Ableitungen vorgenommen werden können.

Entsprechende Ableitungen hat der zuständige Gutachterausschuß vorgenommen, die er für die Anwendung für die vorliegende Bewertung empfiehlt. Die Empfehlungen des Gutachterausschusses stimmen mit der sachverständigen Einschätzung überein. Die Anpassung an den Markt wird mit einem Sachwertfaktor (SWF) von 1,03 für marktgerecht erachtet.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	178.462,32 €
Bodenwert	+39.865,00 €
Vorläufiger Sachwert	218.327,32 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,03
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	224.877,14 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **224.877,14 €** ohne die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)“

7. Ertragswertverfahren

7.1. Definitionen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragserzielung ausgerichteten Immobilien. Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen nicht möglich sind.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich
- Bewirtschaftungskosten gemäß Ertragswertrichtlinie
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle
- Gesamtnutzungsdauer
- Modernisierung: Restnutzungsdauer
- Wertminderung (linear)

Das Ertragswertverfahren stellt durch Nutzung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Das Verfahren basiert auf der Überlegung, daß das Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Dazu wird der Jahresreinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes kapitalisiert und mit dem Vervielfältiger multipliziert.

Die als Rohertrag bezeichnete jährliche Nettomiete wird zunächst ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man, daß die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen.

Die Sachverständige versucht, Tendenzen einzubeziehen (u.a. Marktdaten aus dem Netz, on-geo-Datenpool, Kommentare zu den Tendenzen aus Fach- und Wirtschaftszeitschriften, Daten aus dem Umkreis, Sprengnetter-Datenportal, eigene Beobachtungen und Aufzeichnungen).

Das Bewertungsverfahren stellt dar, daß der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für Grund und Boden sowie auch für die darauf vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen gilt. Der errechnete Reinertragsanteil wird zur Bestimmung des Ertragswertes verwendet und ist auf die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zu beziehen.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den vorläufigen Ertragswert; darin sind noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) eingerechnet. Diese werden erst bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Einzelergebnissen am Ende der Grundstücksbewertung unter Punkt „Ergebnis der Wertermittlung“ hinzugerechnet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Eine Marktnähe soll daher der marktübliche Liegenschaftszinssatz am Bewertungsstichtag abbilden. Liegenschaftszinssätze sind die Rechengrößen, mit denen die Werte von Grundstücken entsprechend der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Reinertrag zu kapitalisieren. Dazu sind zwei Faktoren erforderlich: Liegenschaftszinssatz und die Zeitdauer der Ertragserzielung. Der Liegenschaftszins wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dabei werden die vom Markt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz kann als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden.

Liegenschaftszinssätze (mittlere Spanne) liegen für Ein-/Zweifamilienhäuser zum Bewertungsstichtag zwischen 0,99 und 1,56 % lt. aktualisiertem Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Die Wohnflächen sind abgeleitet aus der Liegenschaftskarte und den skizzierten Flächen des Hauptgebäudes, die den Unterlagen der Baugenehmigungen für Garage und Terrasse entnommen wurden.

Die Flächen für Wohnhaus und Anbau sind ca.-Werte, weil eine Überprüfung aus bekannten Gründen nicht ermöglicht wurde.

Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge. Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen.

Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart.

Informationen zu Grunddaten der Miete

Zurate gezogen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten, eigene Aufzeichnungen, Informationen und Daten des Gutachterausschusses, Daten u.a. aus dem Sprengnetter-Datenpool, Daten der geoport-Datensammlung, Immobilienportalen und Aufzeichnungen. Die Mieten bezogen sich auf die Region. Die Mietpreise aus den Portalen schwanken.

Dabei ist zu bedenken, daß nicht alle Mietbeträge das reelle Mietniveau darstellen, da es sich zumeist um Angebotsmieten handelt. Dennoch läßt es Rückschlüsse auf die Mieten in der Region zu; diese Miethöhen werden zumeist nur geringfügig oder gar nicht bei Mietverträgen heruntergehandelt. Die Spanne der recherchierten Werte liegt zwischen 4,82 €/m² bis 8,00 €/m².

Für die Berechnung des Ertragswertes wurde eine Anpassung aus den Recherchen und Aufzeichnungen unter Beachtung der Marktsituation, Lage und Alter vorgenommen. Die Ableitung ergab einen fiktiven Mietpreis von 5,38 €/m². Für die Garage konnte eine monatliche Miete von 45,00 € festgestellt werden.

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus mit Anbau	Wohn-einheit	Monat	180 m ²	0,00 €	970,00 €	9.600,00 €
Garage	sonst. Vermiet.	Monat	-	0,00 €	45,00 €	540,00 €

Jahresrohertrag

12.180,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die fiktiven Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	397,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.588,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	243,60 €

ImmoWertV Anlage 3, III

DESTATIS Bundesamt für Statistik

Basis Index 2020 = 100

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

3.228,60 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Üblicher Liegenschaftszinssatz (Zinsspanne) beim zu bewertenden Objekttyp gemäß Gutachterausschuss, ivd und Marktvergleich

Von (Lmin)	0,99%	
Bis (Lmax)	2,0%	

Objektbezogener Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **1,2% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 39.865,00 € x 1,2% 478,38 €

Bodenwertverzinsung **478,38 €**

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes (Hauptgebäude mit Anbau) wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** und die Restnutzungsdauer auf **25 Jahre** festgelegt.

Die Berechnung des Vervielfältigers basiert auf dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit identischen Restnutzungsdauern verfügt, bildet diese Restnutzungsdauer die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Das Wohngebäude und der Anbau, als wirtschaftliche Einheit, haben eine identische Restnutzungsdauer, daraus ergibt sich ein Vervielfältiger von **21,49**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	12.180,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.228,60 €
Jahresreinertrag	8.951,40 €
Bodenwertverzinsung (39.865,00 € x 1,2%)	-478,38 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	8.473,02 €
Vervielfältiger	x 21,49
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	182.085,20 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	182.085,20 €
Bodenwert	+39.865,00 €
Vorläufiger Ertragswert	221.950,20 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Erläuterung

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen ein Werteinfluß auf dem Grundstücksmarkt beigemessen wird.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Wertes ist der Werteinfluß von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Merkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und die einen eigenständigen Werteinfluß auf das Bewertungsobjekt haben. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie gem. ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert einzubeziehen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, daß in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrtypischer Zustand erfaßt wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden wurden wertmindernd angesetzt.

Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Nur Außenbesichtigung	Prozentual: -15% von 224.877,14 €	-33.731,57 €
Reparaturen	Pauschale Erfassung	-15.000,00 €

Summe pauschale Erfassungen **-48.731,57 €**

Die Erfassung der Risiken und Aufwendungen werden auf 50.000,00 € geschätzt.

Anmerkung: Die Abschlagshöhe entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand, sondern wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt

9. Zusammenfassung der Bewertungen

9.1. Ergebnisse

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	178.462,32 €
Bodenwert	+39.865,00 €

Vorläufiger Sachwert **218.327,32 €**

Marktanpassung	+6.549,82 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-48.731,57 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **176.145,57 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	182.085,20 €
Bodenwert	+39.865,00 €

Vorläufiger Ertragswert **221.950,20 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-48.731,57 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **173.218,63 €**

9.2. Festsetzung des Verkehrswertes

Der Begriff Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert liegt etwas unter dem Sachwert; für die Nachfrager stehen jedoch Bausubstanz, Lage und Wohnqualität im Vordergrund der Kaufüberlegungen.

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist ein stichtagbezogener Wert.

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren diene als stützendes Wertermittlungsverfahren.

Der Verkehrswert des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks wird geschätzt auf:

176.000,00 €

(In Worten: Einhundertsechundsiebzigttausend Euro)

10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

zu a) selbst genutzt

zu b) nicht angefragt

zu c) kann nicht bestätigt werden

zu d) nicht zutreffend

zu e) kann nicht bestätigt werden

zu f) nach dem äußeren Anschein ohne Auffälligkeiten

zu g) lt. Anfrage beim Bauamt sind baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen nicht bekannt

zu h) ein Energieausweis liegt nicht vor

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen von Verfahrensbeteiligten; jedoch ohne Eigentümer. Dieser lehnte die Innenbesichtigung und Auskünfte zum Bewertungsobjekt ab.

Im Rahmen dieser Schätzung können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a. 1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien fließen in die Bewertung nicht ein.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Im Bodenheimformationsystem/Bodenschutzkataster wurde nicht angefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese in der Folge bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen.

Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung, bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Bollendorf, den 20.10.2024

(Ort, Datum)

(Diplom-Verw. Marina Buch)

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur, Daten

BauGB: Baugesetzbuch - Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

Petersen, Schnoor, Setz, Vogel: Praxisorientierte Verkehrswertermittlung von Immobilien

Petersen: Verkehrswertermittlung von Immobilien

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Anlagen

Geodaten

Skizzen Grundrisse, Flächen

Fotoseiten

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