

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

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



Freistehendes Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung und Garage

Erbringer Straße 9 in 66701 Beckingen

Bewertungssichttag: 06.03.2025

6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-11 K 35-24

Az.: 11 K 35/24

45 Seiten Gutachten-Text
13 Seiten Anhang
7 Seiten Fotos
6 Seiten Anlage
58 Seiten gesamt

Der Verkehrswert Flurstück 1780/824 wurde zum Stichtag 06.03.2025 ermittelt mit:

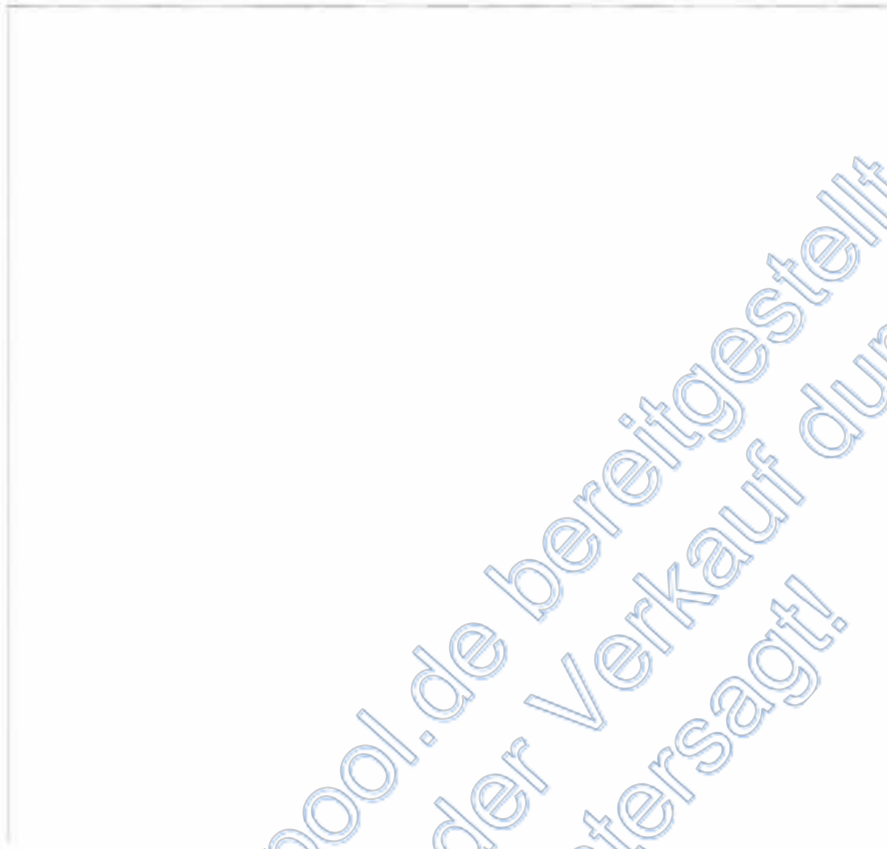
252.000,00 €

(Zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

Weitere Flurstücke

Flurstück 816	11.100,00 €
Flurstück 817	7.000,00 €
Flurstück 1754/815	1.360,00 €
Flurstück 1755/815	1.360,00 €
Flurstück 1503/821	1.750,00 €
Flurstück 1485/818	1.435,00 €
Flurstück 829/2	588,00 €

Luftbild



Liegenschaftskarte

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

Zusammenfassung

Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	11 K 35-24
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1967
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Einliegerwohnung Fläche	ca. 86 m ²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Erbringer Straße 9, 66701 Beckingen
Bundesland	Saarland
Wertermittlungstichtag	06.03.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	66.000,00 €
Sachwert (rd.)	252.000,00 €
Ertragswert (rd.)	249.000,00 €
Verkehrswerte (rd.)	252.000,00 €
Flurstück 1780/824	
Flurstück 816	11.100,00 €
Flurstück 817	7.000,00 €
Flurstück 1754/815	1.360,00 €
Flurstück 1755/815	1.360,00 €
Flurstück 1503/821	1.750,00 €
Flurstück 1485/818	1.435,00 €
Flurstück 829/2	588,00 €

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	7
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	8
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	9
2. Lage	9
2.1. Regionale Lage	9
2.2. Lokale Lage	11
3. Wertermittlungsobjekt	12
3.1. Grundstück	12
3.2. Privatrechtliche Situation	13
3.3.. Öffentlich-rechtliche Situation	14
4. Gebäude und bauliche Anlagen	14
5. Wertermittlung	19
5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	19
5.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	21
5.3. Verfahrenswahl und Begründung	22
6. Bodenwert	23
6.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	23
6.2. Ermittlung des Bodenwertes	24
7. Sachwertverfahren	26
7.1. Allgemeine Grundlagen	26
7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	27
7.3. Herstellungskosten sonstige Bauteile	29
7.4. Alterswertminderung	30
7.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	31
7.6. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	32
8. Ertragswertverfahren	32
8.1 Definition	32
8.2 Flächen und Erträge	34
8.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	35
8.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	35
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
10. Bewertungsergebnisse vorläufige Verkehrswerte	38
10.1. Verkehrswert aufgrund boG	39
10.2. Festsetzung der Verkehrswerte	39
11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	40

Inhalt:	Seite
Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	41
Erklärung der Sachverständigen	42
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	43
Anlagen	44

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

1. Einleitung

Vorbemerkungen

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

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

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 wird daher in einem intensiveren Umfang erfolgen. Im Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden. Daraus wurde eine erlaubte Fotodokumentation zusammengestellt.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung mehrerer Grundstücke im Rechtssinn, also jene räumlich abgegrenzten Teile der Oberfläche, die unter gesonderten Nummern im Bestandsverzeichnis der Grundstücke gebucht sind.

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).

Lasten und Beschränkungen für die Grundstücke sind im Ergebnis der Überprüfungen und Auskünfte bei den zuständigen Ämtern nicht vorhanden.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Anlass der Verkehrswertermittlung: Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 11 K 35-24

Ortstermin: 06.03.2025

Teilnehmer Ortstermin: beide Eigentümer

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

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.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 06.03.2025

Qualitätsstichtag: 06.03.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren 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. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte der Eigentümer, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

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.

Funktionsprüfungen von haustechnischen Anlagen erfolgten nicht. Die Funktionstauglichkeit wird unterstellt.

Untersuchungen hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben waren nicht Gegenstand der Wertermittlung. Von deren ordnungsgemäßer Abgabe wurde ausgegangen.

Flächen wurden aus den vorliegenden Grundrissen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung mittels Lasermessgerät.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuch: Erbringen Blatt: 1006 Auszug vom: 13.02.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Merzig-Wader Auszug vom: 07.03.2025
Bebauungsplan	ohne Abruf Datum: 12.03.2025
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Beckingen Datum Abruf: 12.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Saarland Katasteramt Auszug vom: 05.03.2025 (geo-Dienste – geoport)
Grundstücksmarktbericht	Aktualisierungen zum vorherigen Grundstücksmarktbericht, Marktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht Gutachterausschuss Merzig-Wadern

Informationen/Abstimmung: 24.03.2025

Weitere

Karten und Lagepläne „geoport“
Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport
Mietpreisinformationen Sprengnetter-Datensammlung
Internet, geoport
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.

1.4. 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

2. Lage und Allgemeines

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Merzig-Wadern
Stadt / Ort	Beckingen
Einwohner	ca. 15.532 (01.01.2024)
Verkehrsanbindung	B51, A8, A620, Bahnhof Beckingen, Buslinien
Nächstgelegene Städte	Saarbrücken 43 km, Trier 45 km, Merzig 12 km, Schengen (L) 35 km, Luxemburg-Stadt 63 km

Nächstgelegener Flughafen Flughafen Saarbrücken

Nächstgelegenes Krankenhaus Krankenhaus Merzig

Beckingen liegt im Saarland und gehört zum Landkreis Merzig-Wadern.

Die Gemeinde ist nahe der Grenze zu Frankreich und Luxemburg, was ihr eine strategisch günstige Lage für grenzüberschreitende Geschäfte und Pendler bietet.

Der Ort wird als Grundzentrum ausgewiesen. Das nahegelegene Merzig bietet als Mittelzentrum eine Versorgung mit Gütern und Diensten des mittelfristigen Bedarfs. Dazu gehören neben dem Einzelhandel auch Dienstleister, weiterführende Schulen, Verwaltungen. Als Landeshauptstadt bildet Saarbrücken mit den dort angesiedelten Behörden und Verwaltungseinrichtungen das einzige Oberzentrum des Saarlandes und hat überregionale Bedeutung.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt, mit einer Mischung aus Wohngebieten, landwirtschaftlichen Flächen und Gewerbegebieten. Die Nähe zu größeren Städten wie Saarbrücken und Trier (Oberzentren) bietet zusätzliche Annehmlichkeiten und Arbeitsmöglichkeiten.

Die Nähe zur Saar und die umliegenden Naturschutzgebiete machen Beckingen zu einem attraktiven Wohnort.

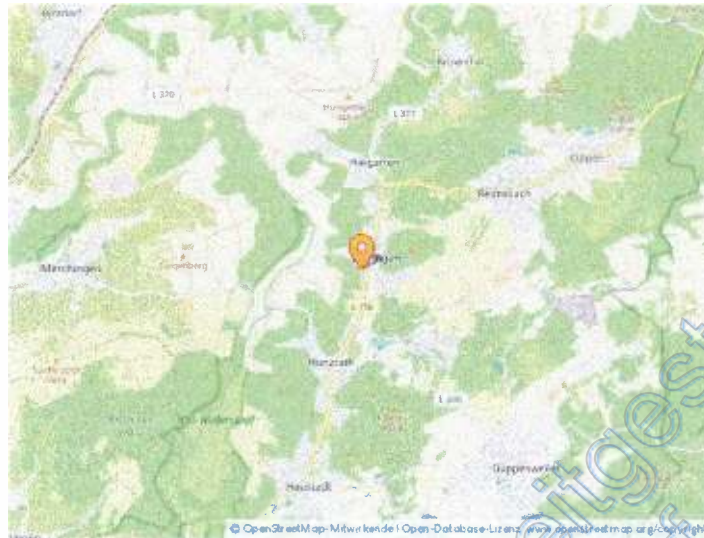
Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Beckingen und der umliegenden Region ist stabil, mit einem Fokus auf mittelständische – Unternehmen und Handwerksbetriebe. Die Nähe zu den Industriestandorten im Saarland und den benachbarten Regionen in Frankreich und Luxemburg bietet zusätzliche wirtschaftliche Chancen

Der Dienstleistungssektor in der Region ist in den letzten Jahren gewachsen, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus. Sie profitiert von ihrer Lage im Dreiländereck, was den grenzüberschreitenden Handel und die Zusammenarbeit fördert.

Verkehrsanbindung:

Beckingen ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B51 verläuft in der Nähe und bietet eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen A8 und A620, die wichtige Verkehrsachsen im Saarland darstellen. Der Bahnhof Beckingen liegt an der Saarstrecke, die eine direkte Zugverbindung nach Saarbrücken und Trier bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut ausgebaut.



Erbringer Straße 9, Beckingen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Die Erbringer Straße liegt im Ortsteil Beckingen und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage aus. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 1,5 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Lebensmittelgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grundschule Beckingen ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern in naturnaher Umgebung. Die Saar verläuft in der Nähe. Insgesamt bietet die Erbringer Straße eine attraktive Wohnlage mit einer guten Mischung aus Ruhe, Naturnähe und städtischer Anbindung.



Erbringer Straße 9, Beckingen - Lokale Lage

Das Bewertungsobjekt, das aus insgesamt 8 Grundstücken besteht teilt sich auf in 7 weitere Grundstücke.

Das Wohnhaus wurde mittig des Grundstücks (Flurstücks 1780/824, Erbringerstraße 9 - im Grundbuch noch in Talstraße zugeordnet) errichtet. Zu diesem führt von der Erbringerstraße die private Zufahrt. Das Gelände ist hügelig, teilweise hängig. Das Wohnhaus ist von begrünten Flurstücken umgeben, die oberhalb an das Waldgebiet angrenzen.

Das Grundstück Flur 3, Flurstück 1789/824 erstreckt sich über eine Fläche von 1.975 m² und bietet eine großzügige Umgebung.. Die Form des Grundstücks ist unregelmäßig. Die Bepflanzung eher spärlich.

Allgemeines zum Grundstücksmarkt

Beckingen zeichnet sich durch eine ausgewogene sozioökonomische Struktur aus, die von einer Mischung aus verschiedenen Einkommensgruppen geprägt ist. Die Gemeinde hat eine relativ niedrige Arbeitslosenquote im Vergleich zum Landesdurchschnitt, was auf die gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren zurückzuführen ist.

Die Bildungseinrichtungen in der Region um und in Beckingen sind gut ausgestattet und bieten ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten.

Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu Merzig und den dortigen medizinischen Einrichtungen gesichert.

Entwicklung

Der Grundstücksmarkt in Beckingen zeigt eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in den letzten Jahren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist konstant, insbesondere in den Ortsteilen mit guter Anbindung. Die Preise für Baugrundstücke sind im Vergleich zu den städtischen Gebieten im Saarland noch relativ günstig. Insgesamt bietet der Grundstücksmarkt gute Investitionsmöglichkeiten, besonders für Käufer, die eine ländliche und ruhige Umgebung mit guter Anbindung an städtische Zentren suchen.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation

Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss vorhanden

Straßenausbau

Erbringerstraße vollständig ausgebaut, Gehwege vorhanden

Emissionen/Immissionen	kaum lärmbelastet
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Keine; begrenzt von den eigenen daneben liegenden Flurstücken
Topografie	Das Bodenniveau des Grundstücks ist von der Straße bis Hauseingang stärker ansteigend, dann flacher; weiteren Flurstücken hügelig

3.2. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 13.02.2025 vor mit letzter Änderung vom 06.02.2025
Lasten und Beschränkungen	ohne Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Merzig (Az.: 11 K 35/24) eingetragen am 18.12.2024 Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

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

3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Auf Anfrage teilte das Bauamt Merzig am 11.03.2025 mit, daß für die Grundstücke zum Stichtag keine Baulasten eingetragen sind.

Planungsrechtliche Situation

Lt. Mitteilung Bauamt vom 11.03.2025 besteht für diesen Ortsbereich Erdingerstraße 9 kein Bebauungsplan

Bauordnungsrecht

Das Bauamt Beckingen konnte lediglich Grundrisse zur Verfügung stellen. Sonstige Baunterlagen sind in den Bauämtern Merzig und Beckingen nicht vorhanden.

Denkmalschutz

ohne

Bodenbelastungen / Altlasten

nicht bekannt

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
bauliche Nutzung	MI	=	Mischgebiet
Bauweise	o	=	offene Bauweise
Grundstückstiefe	35	=	mittlere Tiefe 35 m

Nutzungssituation

Das Gebäude wird von einem Eigentümer genutzt. Die Einliegerwohnung ist wegen Schadensbehebung leerstehend.

4. Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die vorhandene Bausubstanz wird nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich zu erkennen waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Beschreibung

Das Wohngebäude besteht aus dem Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoß und der außen angebauten Garage.

Das ebenerdige Untergeschoß teilt sich auf in Kellerbereich und Einliegerwohnung. Die Eigentümer haben umfangreiche Modernisierungen ab 2008 vorgenommen. Durch Umbaumaßnahmen entstand aus der ehemaligen Arztpraxis eine Einliegerwohnung. Die Wohnung mit einer Größe von ca. 86 m² Fläche besteht aus großem Eingangsbereich mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und Duschbad. An den Flur schließt sich dann der kombinierte Wohn-/Schlafraum an, der außerdem einen Zugang nach draußen hat. Die Räume sind durchgehend mit zwei gefangenen Räumen. Die Wohnung ist modern hergerichtet. Die dreifachverglasten Fenster verfügen über Rollläden. Sie ist gegenwärtig leerstehend, da Feuchtigkeitsschäden und weitere Schäden des Vormieters beseitigt werden müssen.

Die Eigentümer nutzen Garage und Kellerräume als Eingang zum Wohnbereich, dies ist ausschließlich für die Bewohner des Hauses zugänglich. Die Räume hinter der abgeschlossenen Einliegerwohnung dienen Lagerzwecken und werden für Heizung und Heizöltank genutzt. Die Kellerräume sind von der Einliegerwohnung nicht zugänglich.

Eine feuerhemmende Tür trennt Keller/Untergeschoß vom Erdgeschoß.

Der Bereich Diele ist eigentlich der ebenerdige Haupteingang zum Erdgeschoß, was die unfertige Zuwegung ausschließt.

Von der Diele sind die einzelnen abgeschlossenen Wohn-/Schlafräume im Erdgeschoß zugänglich. An das Wohnzimmer mit offener Küche schließt sich die Terrasse mit mehreren Zugängen an. Giebelseitig wird das geflieste Dach der Garage als Terrasse genutzt. Deren Nutzung ist eingeschränkt – das Schutzgitter fehlt und sollte dringend angebaut werden. Giebel- und gartenseitig sind in den Terrassenbereichen Markisen angebracht.

Die Innenausstattung des Hauses ist funktional und entspricht dem Baujahr. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten eine gute Raumaufteilung.

Zum ausgebauten Dachboden führt eine Raumpartreppe. Er ist ausgebaut, komplettiert mit einem Vollbad. Obgleich die Deckenhöhe mit 1,90 m für Wohnzwecke nicht ausgelegt ist, waren Räume bewohnt. Sie fließen nicht in die Berechnung der Wohnfläche und der Erträge ein.

Anmerkung: Da in den angefragten Bauämtern (Beckingen, Merzig) außer einem Grundriß nachweislich keine Unterlagen (trotz Bauschein) verfügbar waren, kann kein Nachweis zur genehmigten Wohnfläche gegeben werden.

Das Grundstück ist nicht umzäunt. Natürlich begrenzt wird es durch den an der Grundstücksgrenze südwestlich entlangführenden verwilderten Gemeindeweg und den angrenzenden Wald; jeweils rechts und links dieses Flurstücks schließen sich die Flurstücke der Eigentümer an.

Die Flurstücke 816 und 817 grenzen an die benachbarten Wohngrundstücke der Erbringerstraße; sie sind als Gebäude-/Freifläche und Ackerland eingestuft. Auf beiden Grundstücken befinden sich jeweils ein Geräte-/Gartenhaus (Bewertung als Zeitwert). Diese sind durch die Vegetation teilweise eingewachsen. Der Zugang ist daher beschwerlich. Innenbesichtigungen waren nicht möglich; lt. Eigentümer wurde eines der Gebäude noch nie betreten.

Gebäudekonstruktion

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Außengarage
Baujahr	1967, fiktiv 1976
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	ca. 86 m ²
Unterkellerung	Hangbauweise, Untergeschoß/Keller
Vollgeschosse	1
Garage	außerhalb des Gebäudes
Nutzfläche Garage:	ca. 19,5 m ²
Baujahr Garage:	um 1967
Konstruktionsart	massive Bauweise
Fundamente	Streifenfundamente in Beton, Betonplatte (nicht eindeutig)
Umfassungs- Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	massiv
Dach	Satteldach, Eindeckung Welleternit aus der Bauzeit Dachentwässerung Zink-Fallrohre, Zink-Regenrinnen
Treppen	Keller: Stahl mit Holzstufen Dachgeschoß: Raumpartreppe
Bodenbeläge	Beton, Fliesen, Klinker, Teppich, Laminat
Wände	Strukturputz, Tapete, Fliesen

Decken	...Beton, Strukturplatten, Tapete mit Anstrich, Paneele	
Türen	...Hauseingang Zimmer	Holz Holz

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Sonstige Bauteile	Außentreppen (Stufen) gartenseitig
Sonstige Bauteile	Terrasse, Schutzmauer, befestigter Weg zur Einliegerwohnung
Terrasse	Terrassentüren zum Freibereich – Wohnküche, Wohnzimmer
Markise	über den Terrassen giebel- und gartenseitig sind Markisen angebracht

Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Wasserversorgung	Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Anschluß an das zentrale Abwassernetz
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Heizungsanlage	Viessmann Vitola-comferral, Ölheizung Baujahr 1996, 33 kW (Überprüfung Schornsteinfeger 30.12.2024) Holzvergaser mit Pufferspeicher AtmosDC 40 GSE, Baujahr 2014 Warmwasserversorgung über Zentralheizung
Lüftungsverhältnisse	übliche Fensterlüftung

Durchgeführte Modernisierungen

Austausch Fenster mit Rollläden 3-fach	2008
Einliegerwohnung hergerichtet aus Arztpraxis	2008
Einbau Holzvergaser	2014

Zustand, Gesamteindruck

Die Eigentümer haben mit Erwerb ab 2008 Modernisierungen vorgenommen – Fenster, Holzvergaserkessel mit Pufferspeicher

Arbeiten sind nicht abgeschlossen, was für eine uneingeschränkte Nutzung erforderlich ist; so u.a. Zugang zum Hauseingang, Abdichtung außen gegen Nässe Giebelwand, Fertigstellung Schadensbehebung Einliegerwohnung, Feuchtigkeitsschäden Keller und weitere, Reparaturen Wände Garage und Keller, Schutzgitter Dachterrasse, Instandsetzungen Außentreppe zum hinteren Gartenbereich, Einfriedungsmauer neben Hauseingang, Herrichten Kellerräume; Dachflächenfenster austauschen (Feuchtigkeitsschäden, energetische Modernisierung erforderlich), Eternitdach aus der Bauzeit – Austausch vorsehen.

Die Außenfassade ist schlicht gehalten und zeigt keine auffälligen architektonischen Besonderheiten. Die dreifachverglasten Fenster sind funktional und bieten ausreichend Licht für die Innenräume.

Insgesamt vermitteln Gebäude und Anlage einen soliden, wenn auch ungenügend gepflegten Eindruck mit sichtbaren Bauschäden im und am Haus. Verschiedene Arbeiten sind fertigzustellen.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nur z. T. barrierefrei. Zugang zum Erdgeschoß ist nicht ebenerdig möglich.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Einordnung wird in Stufe G (Viessmann-Ölheizkessel) angenommen.

Drittverwendbarkeit

Das Wohngebäude läßt sich in der derzeitigen Aufteilung nutzen. Erweiterungen sind denkbar, Anbauten möglich. Den Dachboden im Zuge der Dacheindeckung aufzustocken und zu Wohnzwecken auszubauen, bietet sich ebenfalls an. Mit einer Außentreppe zum Dachgeschoß kann eine abgeschlossene Wohneinheit geschaffen werden – denkbar als weitere Einliegerwohnung.

Die nebeneinander liegenden Flurstücke (werden in dieser Grundstücksbewertung jeweils separat bewertet) könnten als eine Fläche zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengelegt werden; interessant für eine ggf. andere Nutzung.

Außenanlage

Die Außenanlage wurde pauschal mit 4 % bewertet, bestehend aus

- Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen bis ans öffentliche Netz
- Terrasse, Ausgang zum Garten

- Anpflanzungen
- Befestigungen

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Da besondere Bauteile in den Normalherstellkosten (NHK) generell nicht berücksichtigt werden, sind sie separat zu erfassen und dem Sachwert ebenfalls einzurechnen.

- Vordachkonstruktion Hauseingang
- Terrasse umlaufend
- Markisen
- Außentreppe
- Dachflächenfenster

Der Gesamtwert wird in der Sachwertberechnung als Zeitwert berücksichtigt.

Baumängel,- schäden

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens i. d. R. von Anfang an anhaften.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden diesbezügliche Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt. Die Schätzung erfolgt durch pauschale Ansätze.

5. Wertermittlung

5.1 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
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung

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 wertet u.a. Daten aus den Grundstückskaufverträgen aus, diese bilden weitestgehend die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** (GND) 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. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die **Restnutzungsdauer** (RND) 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.

Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

5.2 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, sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

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.

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 Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) 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.

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. Die Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes erfolgt zum Schluß der Berechnungen.

5.3 Verfahrenswahl und Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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.

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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, die die Sachverständige unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzieht. Außerdem ist eine Renditeerzielung durch die Vermietung der Einliegerwohnung interessant.

Das Vergleichswertverfahren findet keine Anwendung, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorhanden sind und der wertbeeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

6. Bodenwert

Vorbemerkungen

Das Eigentum umfaßt lt. Bewertungsauftrag insgesamt acht Flurstücke. Deren Wirtschaftsart wird mit Gebäude -/Freifläche und Ackerland angegeben. Die An- und Zuordnung der Flächen werden in den beiliegenden Kartenausschnitten dargestellt. Die Flurstücke neben dem Wohngebäude dienen Erholungszwecken.

6.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Merzig-Wadern empfiehlt einen Bodenrichtwert von 70,00 €/m².

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das trifft auf das Bewertungsobjekt Flurstück 1780/824 zu. Für die Fläche und aufgrund der Hängigkeit sind Anpassungen vorzunehmen

Die Landwirtschaftsfläche gibt der Gutachterausschuß mit 1,10 €/m². Die zu bewertenden Flurstücke sind als Ackerland ausgewiesen.

Sie ordnen sich neben dem Wohngrundstück an.

Ortsnahe Landwirtschaftsflächen erzielen zumeist einen höheren Kaufpreis, deshalb wird der marktgerechte Preis von 2,50 €/m² unabhängig von der Grundstücksgröße angesetzt.

Die Wirtschaftsart der Flurstücke 816 und 817 unterscheidet sich von den reinen Landwirtschaftsflächen. Beide Flurstücke werden neben Ackerland als Gebäude- und Freifläche angegeben. Auf den Flächen stehen verwitterte Gartenhäuser. Für die Bewertung dieser beiden Flurstücke wird ein Bodenrichtwert von 15,00 €/m² als marktgerecht geschätzt.

6.2 Ermittlung der Bodenwerte für die beauftragten Grundstücke

Bodenrichtwert bebautes Flurstück 1780/824

Gesamtfläche Grundstück:	1.975 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	70,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuß Saarland

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	keine Empfehlung	1.975 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Tiefe	35	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet MI	Mischgebiet MI	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	06.03.2025	x 1
hängig			x 0,85

Angepasster Bodenrichtwert:

59,50 €/m²

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Der Gutachterausschuß für den Landkreis Merzig-Wadern gibt eine Anpassung mittels Koeffizient an. auf die Grundstücksgröße an

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,83
auf die Größe von 1.295 m² x 0,83

Angepasster Bodenrichtwert

49,39 €

Berechnung Bodenwert

Vorderland

1.295 m² (66.0 % des Gesamtgrundstücks) berechnet mit 49,39 €/m²
= 63.960,05 €/m²

Hinterland

680 m² (34.0 % des Gesamtgrundstücks) berechnet mit 2,50 €/m²
(5.0% des BRW)
= 1.700,00 €/m²

Bodenwert Flurstück 1780/824

65.660,05 €

Übrige Flurstücke

Berechnungen

Gebäude- und Freiflächen, Ackerland

Flurstück 816,	Fläche 705 m ² x 15,00 €/m ²	10.575,00 €
Flurstück 817	Fläche 427 m ² x 15,00 €/m ²	6.405,00 €

Ackerland

Flurstück 1754/815	Fläche 544 m ² x 2,50 €/m ²	1.360,00 €
Flurstück 1755/815	Fläche 544 m ² x 2,50 €/m ²	1.360,00 €
Flurstück 1503/821	Fläche 700 m ² x 2,50 €/m ²	1.750,00 €
Flurstück 1485/818	Fläche 574 m ² x 2,50 €/m ²	1.435,00 €
Flurstück 829/2	Fläche 235 m ² x 2,50 €/m ²	588,00 €

7. Sachwertverfahren

7.1 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 80 Jahre.

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 den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

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.

7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoß	191,00 m²
Erdgeschoß	191,00 m²
Keller	191,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	573,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage	23 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	100%				
Fenster/Außentüren	11%			20%	80%	
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%		100%			

Sonst. techn. Ausstattung	6%		50%	50%		
Summe	100%	38%	23%	30,2%	8,8%	

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhaus - Dachgeschoß ausgebaut - 1 Vollgeschoß – unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	38% x 655,00 €/m²	248,90 €
Standardstufe 2	23% x 725,00 €/m²	166,75 €
Standardstufe 3	30,2% x 835,00 €/m²	252,17 €
Standardstufe 4	8,8% x 1.005,00 €/m²	88,44 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

756,26 €

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 Wertermittlungstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: 130,8 (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.

Stichtagsbezogener Baupreisindex Faktor

1,844

Kostenkennwert im Basisjahr 2010

756,26 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungstichtag

x 1,844

1.394,54 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

799.071,42 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.394,54 € x 573 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage

Die Garage ist als massives Bauwerk errichtet und wird mit der mittleren Ausstattung Standard-Stufe 4 bewertet.

Kostenkennwerte für die Garage

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
Einzelgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

485,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Wie für das Wohngebäude muß die gleiche Anpassung zum Wertermittlungstichtag vorgenommen werden.

Baupreisindex Faktor

1,844

Kostenkennwert Garage im Basisjahr 2010

485,00 €/m²

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungstichtag x 1,844

894,34 €/m²

Normalherstellungskosten Garage zum Wertermittlungstichtag

20.569,82 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 894,34 € x 23 m²

7.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile alle Flurstücke

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

Eingangsvorbau in massiver Ausführung

7.000,00 €

Terrasse - Boden: Betonplatten

2.000,00 €

Markise bis 2,5 Meter

1.200,00 €

Außentreppe

2.000,00 €

Dachflächenfenster

3.000,00 €

Markise

1.200,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Flurstück 1780/824

16.400,00 €

Zeitwert Gartenhaus Flurstück 816

500,00 €

Zeitwert Gartenhaus Flurstück 817

500,00 €

7.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Das Wertermittlungsobjekt ist 58 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt.

Dabei wurden 5 Modernisierungspunkte anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 5 Modernisierungspunkten bei 35.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (72.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} + b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1967
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	22 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	31 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden.

Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

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

Die Alterswertminderung wird mit **61,25% der Herstellungskosten** ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer Garage

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

Restnutzungsdauer der Garage

Die Garage des Wertermittlungsobjekts wird dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 31 Jahren übernommen.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	799.071,42 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 16.400,00 €
	815.471,42 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	815.471,42 €
Alterswertminderung 61,25%	= 499.476,24 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	20.569,82 €
Alterswertminderung 61,25 %	= 12.599,00 €

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 4% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten geschätzt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	815.471,42 €
Alterswertminderung 61,25%	- 499.476,24 €
Herstellungskosten Garage	+ 20.569,82 €
Alterswertminderung 61,25%	- 12.599,01 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	323.965,99 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 12.958,64 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen

336.925,00 €

7.6 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.

In der Fachliteratur wird auf eine differenzierte und je nach Verkäuflichkeit bzw. Nachfrage gerichtete Marktanpassung von 1,0 (gute Verkäuflichkeit) bis 0,4 (für schlechte Verkäuflichkeit) verwiesen.

Die Verkäuflichkeit wird aufgrund des Bauzustandes, der Grundstücksgröße, der Lage und Marktsituation als gut eingeschätzt. Die Empfehlungen des Gutachterausschusses stimmen mit der sachverständigen Einschätzung überein. Die Anpassung an den Markt wird in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht mit einem Sachwertfaktor (SWF) von 0,85 als marktgerecht eingestuft.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	336.925,00 €
Bodenwert	+65.660,05 €
Vorläufiger Sachwert	402.584,67 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,85

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert

342.197,00 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt 342.197,00 €

8. Ertragswertverfahren

8.1 Definitionen

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Folgende Daten führen zum Ertragswert:

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. Die Sachverständige versucht, Tendenzen und Erwartungen herzuleiten (Daten des Gutachterausschusses, Mietpreise aus dem Netz, Preise aus dem Umkreis, Sprengnetterdatenportal, eigene Aufzeichnungen, u.a.)

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. Das 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. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag 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.

8.2 Flächen und Erträge

Die Wohnflächen konnten den Grundrissen entnommen; sie wurden stichpunktartig mittels Lasermessgerät geprüft.

Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge. Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungstichtag 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 aus dem Sprengnetter-Datenpool, Daten aus dem geo-Portal. Die Mieten bezogen sich auf die Region und Umgebung.

Die Mietpreise aus den Immobilienportalen 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, da diese Miethöhen zumeist nur geringfügig oder gar nicht bei Mietverträgen heruntergehandelt werden. Die durchschnittlichen Werte liegen zwischen 5,26 €/m² bis 7,99 €/m².

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Marktüb. Miettrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	150 m ²	972,00 €	11.664,00 €
Einliegerwohnung.	Wohnen	Monat	86 m ²	560,00 €	6.720,00 €
Garage	sonst. Vermietung.	Monat	-	35,00 €	420,00 €

Jahresrohertrag

18.804,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten und aus dem Mietausfallwagnis zusammen.

Verwaltungskosten / Jahr	765,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	3.494,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	376,08 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	4.635,08 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,4% des Bodenwerts** empfohlen.

Bodenwert 65.660,05 € x 2,4% 1.575,84 €

Bodenwertverzinsung 1.575,84 €

8.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **31 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ergibt sich ein **Vervielfältiger von 21,69**.

8.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Zusammenfassung des angewandten Ertragswert-Modells

Für den Bodenwertansatz wurden der Grundstücksfläche angepaßt.

Weitere wichtige Modell-Parameter:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich/Mietenspiegel
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV
- Liegenschaftszinssatz gemäß Abgleich
- Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Zustand
- Alterswertminderung linear

Aus den eigenen Ermittlungen-, dem vom Gutachterausschuß, dem ivd (Immobilienverband Deutschland) und aus den Marktberichten empfohlenen Spanne sowie im Ergebnis der Recherchen wurden eine objektbezogene Miete und der Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Ergebnis Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag	18.804,00 €
Bewirtschaftungskosten	-4.635,08 €
Jahresreinertrag	14.168,92 €
Bodenwertverzinsung (65.660,05 € x 2,4%)	-1.575,84 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	12.593,08 €
Vervielfältiger	x 21,69
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	273.143,91 €
Ertragswert der baul. Anlagen	273.143,91 €
Bodenwert	+65.660,05 €
Vorläufiger Ertragswert	338.803,96 €

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie gem. ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen.

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 geschätzt, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrtypischer Zustand erfasst wird.

Pauschale Erfassung

Aufwendungen u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen, Restarbeiten usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen, energetische Besonderheiten usw. werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß.

Aufwendungen am Bewertungsobjekt

- Außengarage Instandsetzen
- Einliegerwohnung Instandsetzung
- Feuchtigkeit beseitigen
- Dach (Eternit Bauzeit) erneuern, Entsorgung, energetischer Modernisierung
- Dachflächenfenster Austausch
- Schutzgitter Dachterrasse
- Hauseingang Zugang herstellen
- Giebelseite Abdichtung fertigstellen
- Mauer, Treppe Gartenseite instandsetzen

Summe pauschale Erfassungen

-90.000,00 €

Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten.

Anmerkung: Die Abschlagshöhe entspricht nicht den tatsächlichen Aufwendungen, sondern wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Die Werte sind nicht als Kostenschätzung zu verstehen. Für detaillierte Kostenangebote der sind Fachbetriebe zu beauftragen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind nicht vorhanden

Ergebnis besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Erfassung

-90.000,00 €

Summe boG

-90.000,00 €

10. Bewertungsergebnisse vorläufige Verkehrswerte

Ergebnis des vorläufigen Sachwert-Verfahrens (maßgeblich) gerundet 342.000,00 €

Ergebnis des vorläufigen Ertragswert-Verfahrens (stützend) gerundet 339.000,00 €

Ableitung -Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks können mehrere Wertermittlungsverfahren alternativ angewandt, um eine einseitige Betrachtung -und möglicherweise fehlerhafte Bewertung zu vermeiden. Die drei klassischen Wertermittlungsverfahren haben sich in der Praxis durchgesetzt und sind anerkannt. Das zu bevorzugende Vergleichswertverfahren konnte für die Bewertung dieses Grundbesitzes, wie bereits erklärt, nicht sachverständig durchgeführt werden.

Es wurde versucht, mittels Sachwert- und Ertragswertermittlung ein marktgerechtes Bewertungsergebnis zu ergründen. Bei der Anwendung mehrerer Verfahren sind unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Die aus den beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um daraus Anhaltspunkte für eine endgültige Schätzung des Verkehrswertes zu erhalten.

Die Verfahrensergebnisse liegen zwischen 339.000 € und 342.000 €.

Das Ergebnis orientiert sich am Sachwert, gestützt vom Ertragswert.

10.1 Verkehrswert aufgrund boG

Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)	342.000,00 €
Abschlag boG	- 90.000,00 €
gesamt	<u>252.000,00 €</u>

10.2. Festsetzung der Verkehrswerte (Marktwert)

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile und unter Beachtung der spezifischen Lageeigenschaften und Objektart wird der Verkehrswert des Flurstücks **1780/824** geschätzt auf:

252.000,00 €

(zweihundertzweiundfünfzigtausend EURO)

Weitere Flurstücke

Gebäude- und Freiflächen, Ackerland (gerundet)

Flurstück 816,	Fläche 705 m ² x 15,00 €/m ²	10.575,00 €	
	zzgl. Garten-/Gerätehaus	500,00 €	11.100,00 €
Flurstück 817	Fläche 427 m ² x 15,00 €/m ²	6.405,00 €	
	zzgl. Garten-/Gerätehaus	500,00 €	7.000,00 €

Ackerland

Flurstück 1754/815	Fläche 544 m ² x 2,50 €/m ²	1.360,00 €
Flurstück 1755/815	Fläche 544 m ² x 2,50 €/m ²	1.360,00 €
Flurstück 1503/821	Fläche 700 m ² x 2,50 €/m ²	1.750,00 €
Flurstück 1485/818	Fläche 574 m ² x 2,50 €/m ²	1.435,00 €
Flurstück 829/2	Fläche 235 m ² x 2,50 €/m ²	588,00 €



Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden.

Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist zwar ein stichtagbezogener Wert.

11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

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

zu a) Altlastenverdacht ist nicht bekannt; sollten sich Verdachtsmomente ergeben ist die Grundstücksbewertung unter diesem Aspekt zu überarbeiten und der Wert entsprechend zu berücksichtigen und eine Angleichung vorzunehmen.

zu b) selbst bewohnt;
Einliegerwohnung z. Zt. nicht vermietet wegen erheblichem Instandsetzungsbedarf nach Mieterauszug erforderlich

zu c) nicht zutreffend

zu d) offensichtlich nicht festgestellt

zu e) es wird kein Gewerbebetrieb geführt

zu f) offensichtlich nicht zutreffend

zu g) nicht vorhanden

zu h) nicht festgestellt

zu i) nicht bekannt

zu j) nicht vorhanden

Zusammenfassung Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf den durchgeführten Außenbesichtigungen und den Aufnahmen vor Ort. Bauunterlagen bestehen aus Grundrissen. Weitere komplette Dokumenten einschl. Baugenehmigung konnten weder Eigentümer, noch Bauämter zur Verfügung stellen.

Im Rahmen dieser Verkehrswert-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 wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen Mängeln, keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden. Es liegen keine Erkenntnisse vor und Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Sachverständige ist daher, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Lasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Die Grundstücksbewertung dient nur dem angegebenen Zweck im Rahmen der Rechtspflege, das dem Bewertungsauftrag zugrunde liegt. Die Ausarbeitung, einschl. der Anlagen, ist nur für diesen Zweck zu verwenden. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die abgedruckten Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt; es handelt sich um lizenzierte Daten, die von der Sachverständigen bei den jeweiligen Lieferanten erworben - oder zur Erfüllung des Auftrages überlassen wurden. Die selbst erstellten Fotos unterliegen dem Urheberrecht. Persönlichkeitsrechte sind ggf. zu beachten. Eine Weitergabe oder Nutzung von Karten, Luftbildern und Fotos außerhalb der Grundstücksbewertung ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe.

Erklärung der Sachverständigen

Ich versichere, daß ich diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst - und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung habe. Ich bin unparteilich und habe die Schätzung nach Erfahrung, bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erarbeitet.



Niederweis, d. 15.04.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher
Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501
als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)



Haftung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Er haftet nicht im Falle leichter Fahrlässigkeit. Sofern rechtliche Themen in diesem Dokument berührt werden, wird die Haftung nach zugelassen dem Maß ausgeschlossen. Die Klärung von Rechtsfragen ist nicht Bestandteil des Auftrages und daher ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen und Literatur der Verkehrswertermittlung

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

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Anlagen

Geodaten

Grundrisse, Flächen

Fotoseiten

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

Architectural floor plan of a 3-bedroom apartment. The plan includes the following rooms and features:

- Rooms:** WOHNRAUM (Living Room), ESSEN (Dining), KOCHEN (Kitchen), DIELE (Hallway), SCHLAFEN (Bedroom), BAD WC (Bathroom), and two SCHLAFZIMMER (Bedrooms).
- Dimensions:**
 - Overall width: 10.55
 - Overall depth: 8.70
 - Room dimensions: ESSEN (3.0 x 4.05), KOCHEN (1.90 x 2.20), DIELE (3.20 x 4.45), SCHLAFEN (2.50 x 2.20), BAD WC (2.00 x 1.40), and two SCHLAFZIMMER (5.25 x 2.00).
- Other Features:** The plan shows a central staircase, multiple doors (NP 14, NP 15, NP 18), and windows with cross-sections.

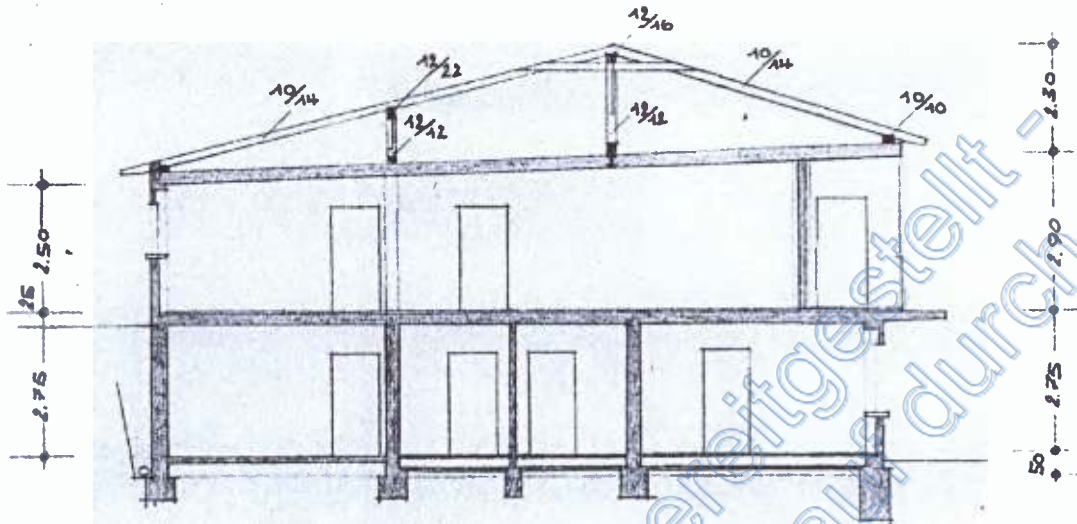
Hand-drawn floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and features:

- Keller** (Basement): Two areas labeled "Keller" at the top left and top center.
- Wohnen ±LW** (Living Room): Located at the bottom left.
- Flur** (Hallway): Located at the bottom right.
- WC** (Toilet): Located in the middle right.
- MEIZUNG** (Heating): Located in the middle right, adjacent to the WC.
- FEUERSTU** (Fireplace): Located in the middle right, adjacent to the MEIZUNG.
- Abstell. Etagenw.** (Storage/Attic): Located in the middle left.
- DIELE** (Entrance Hall): Located in the middle left, adjacent to the Abstell. Etagenw.
- BRENNER** (Boiler): Located at the top right.
- ÖLTANK 6.000 LTR.** (Oil Tank): Located at the top right, adjacent to the BRENNER.
- NP 14** (North Arrow): Two locations, one at the top center and one at the bottom center.
- 212**: A number located at the bottom center, near the entrance.

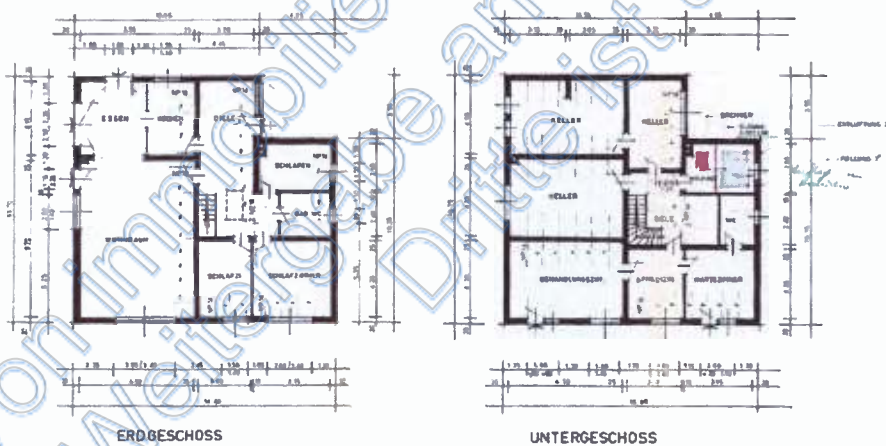
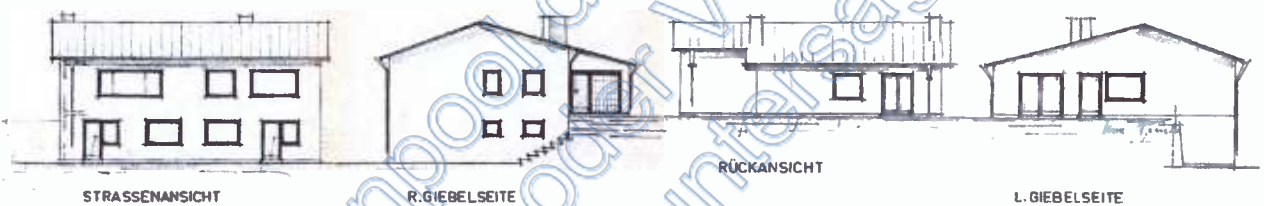
Dimensions are provided along the edges of the plan:

- Vertical Dimensions (Left Side):** 13.70, 4.00, 4.30, 2.5, 4.30, 30.
- Vertical Dimensions (Right Side):** 3.55, 30, 2.60, 10, 2.40, 2.5, 4.20, 30.
- Horizontal Dimensions (Bottom):** 1.35, 1.80, 1.70, 1.80, 1.70, 1.80, 1.15, 2.00, 1.30, 30, 6.50, 2.5, 3.20, 1.10, 3.95, 30, 14.60.

Schnitt



Übersicht gesamt – Hinweis: ohne Korrekturen



Das Haus ist ein Einfamilienhaus mit einem Garten.

Es ist ein Haus mit einem Garten.

Das Haus ist ein Einfamilienhaus mit einem Garten.

Das Haus ist ein Einfamilienhaus mit einem Garten.

Flächen vor Ort Prüfen - Flächenangaben sind ca. Werte

Flächen	Wohnfläche		Angaben m²	
ELW UG				
Wohnzimmer	6,5	8,7	56,55	
	2,32	4,3	-9,98	46,57
Küche	3,2	4,2		13,44
Flur	3,95	4,2		16,59
Bad, HWR	4,08	2,4		9,792
				<u>86,40</u> UG Wfl.
Eigentümer				
UG Abstellr.	2,32	4,3		9,98
Wohnen, Kochen	6,5	8,7		56,55
Diele	3,2	8,7		27,84
	1,2	2,5		3,00
SZ	3,0	4,1		12,27
SZ	4,15	4,05		16,81
SZ	2,75	4,05		11,14
Bad	2,92	2,5		7,30
				<u>144,88</u> EG Wfl.
Dachterrasse auf Garage	3,25	6,5	21,13	
			25%	5,28 Terr. Garage

Übersicht Deutschland

66701 Beckingen, Erbringer Str. 9



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Orthophoto/ Luftbild Saarland

66701 Beckingen, Erbringer Str. 9



geoport



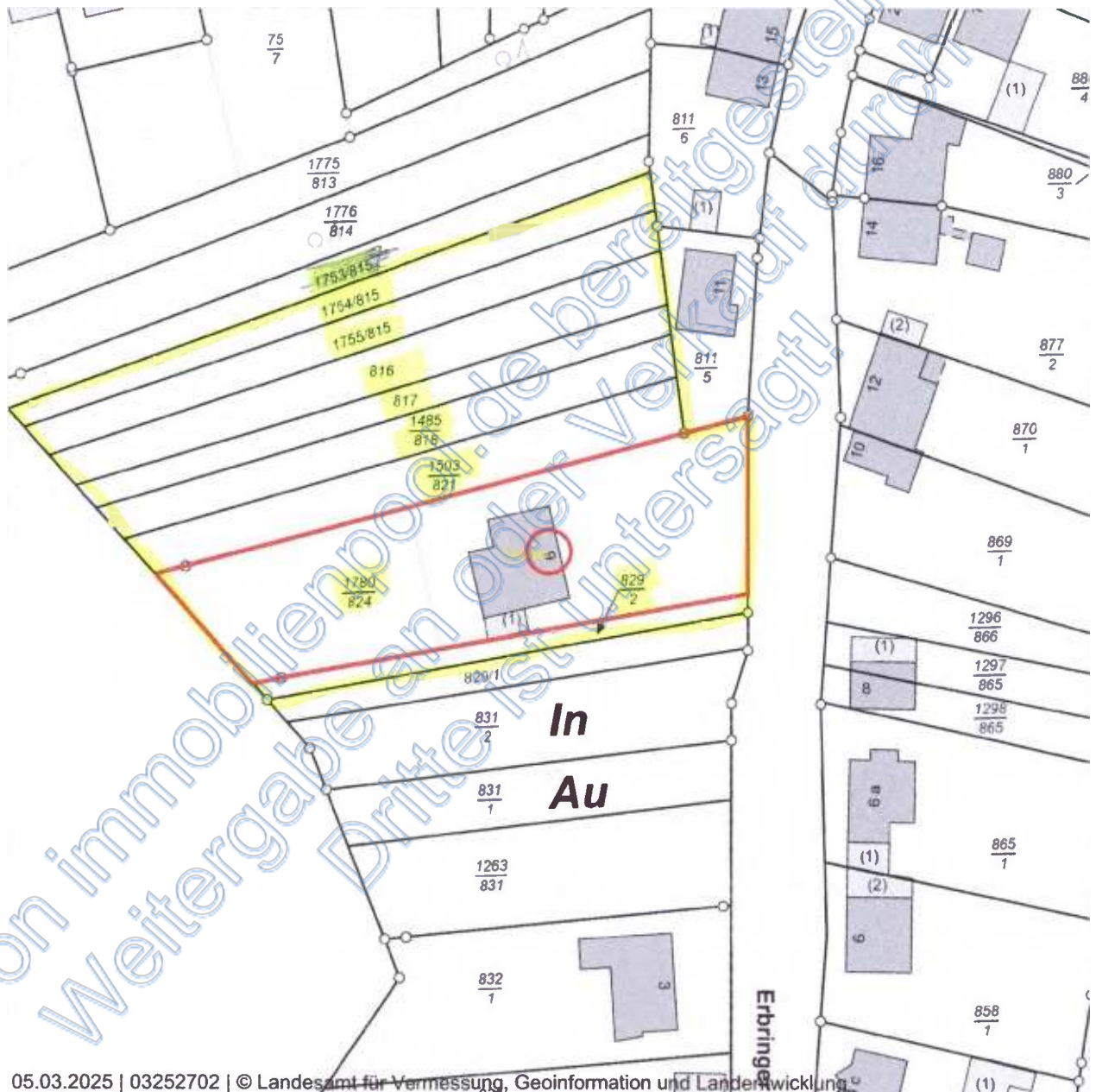
06.03.2025 | 03328858 | Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Liegenschaftskarte Saarland mit Flurstückfläche

66701 Beckingen, Talstr.



05.03.2025 | 03252702 | © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

unfertige Terrasse auf der Garage



Einliegerwohnung im Untergeschoß



unfertige Abdichtung am Hausgiebel



gartenseitige Hausansicht



Wand zum Gartenbereich



Hauseingang (unzugänglich)



Eingang Einliegerwohnung (ELW)



Duschbad



desgleichen



Wohnraum mit Feuchtigkeitsschäden



unfertige Arbeiten



Eingang zur Garage und Wohnhaus



Speicher



Fastbrennstoff-Heizkessel

Viessmann-Öl-Heizkessel



Heizöl-Stahlbehälter



Wohnetage Erdgeschoß

Wohnküche Erdgeschoß

Flurbereich



Vollbad



Spartreppe zum Spitzboden



Dachboden ausgebaut, geringe Raumhöhe



Bad im Dachboden



Dachboden



Dachboden



eigene Grundstücke



Gartenhaus 1



Gartenhaus 2

