

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!**



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

18-K-17/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Ausbaureserve (Einliegerwohnung) und Garagen** bebaute Grundstück in 66636 Tholey-Theley, Talstrasse 44 sowie eine vorgelagerte Verkehrsfläche



Massivbau Bj. ca. 1920, Umbau ca. 1963, einseitig angebaut, nicht unterkellert, leerstehend, EG mit ehemaliger Gewerbefläche (Ausbau zur Wohnung unterstellt ca. 79m²), OG mit Wohnung ca. 136m², umfassende Modernisierungen unterstellt (Heizung, Fenster, Dämmung Dach, Innenausbau EG mit Bad, tlw. Elektro usw.). **Aussenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag -10.000€**

Der **gesamte Verkehrswert der Grundstück** wurde zum Stichtag 09.11.2023 **in Außenbewertung** ermittelt mit rd.

74.351,- €

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1203/9	unbebaut (Zufahrtsfläche)	151,00 €
1203/3	Wohnhaus und Garage	74.200,00 €
Summe		74.351,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einlegerwohnung	8
3.3	Garage	10
3.4	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1203/9	12
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1203/3	14
4.4	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2 Grundstücke, in wirtschaftlicher Einheit bebaut mit Einfamilienhaus mit Ausbaureserve "Einliegerwohnung" und PKW-Garagen
Objektadresse:	Talstrasse 44 66636 Tholey-Theley
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Theley, Blatt 3007, lfd. Nr. 8, 9
Katasterangaben:	Gemarkung Theley, Flur 6, Flurstück 1203/3 (316 m²); Gemarkung Theley, Flur 6, Flurstück 1203/9 (14 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel Schorlemerstraße 33 66606 St. Wendel
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2023 2. Ortstermin Aussenbesichtigung, Ersttermin am 24.10.23
Qualitätsstichtag:	09.11.2023
Tag der letzten Ortsbesichtigung:	09.11.2023

Nur Außenbesichtigung, trotz zweier angesetzter Ortstermine war kein Zugang zum Objekt möglich, da die Eingangs- für nicht zu öffnen war. Es wird daher eine Aussenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag durchgeführt, um etwaige Abweichungen des realen (nicht einsehbaren) Zustands vom unterstellten NHK-Zustand pauschal zu berücksichtigen.

Teilnehmer am Ortstermin:	24.10.23: Frau XXXXX als Nachlassverwalterin sowie der Sachverständige 09.11.23: Frau XXXXX als Nachlassverwalterin, Herr YYYYY (Makler) sowie der Sachverständige
---------------------------	---

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.09.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bauaktenauszug von Nachlassverwalterin • Berechnung der relevanten Bauzahlen aus Bauakte • Bodenrichtwertauszug • Innenaufnahmen des Maklers aus 09-2023
---	--

- Marktbericht ZGA Saarland 2022 und Landkreis Neunkirchen 2022 ersatzweise

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aussenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag +10.000€

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St.Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Tholey (ca. 13000 Einwohner) Ortsteil Theley (ca. 3000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 13 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B269 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A1 (ca. 2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	von Ost nach West ansteigend um etwa 1 Geschoss

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form; (vgl. Anlage 2)	<u>1203/3:</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 24 m; <u>Grundstücksgröße:</u>
--------------------------------------	---

316 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Ecklage;

1203/9:

Straßenfront:

ca. 14 m;

Grundstücksgröße: 14 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Ecklage;
vorgelagerter Zufahrtbereich/Verkehrsfläche in wirtschaftlicher
Einheit mit 1203/3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss;
Gasanschluss der zu bewertenden Grundstücke nicht bekannt!

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine
Hinweise auf eventuelle Abweichungen vorlagen

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
Verdachtsfläche liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei
unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 15.09.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Theley,
Blatt 3007 **keine wertbeeinflussende** Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende

Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) werden als nicht vorhanden unterstellt, da keine weiteren Angaben hierzu erhältlich waren. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt mit Ausnahme der Garagenerweiterung West. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch grundsätzlich die materielle Legalität bzw. nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

1203/3: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
1203/9: Verkehrsfläche, Zufahrt zu 1203/3

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Nachlassverwalterin.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus mit Reservefläche für eine Einliegerwohnung im EG bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Ausbau der Einliegerwohnung wird für diese Bewertung unterstellt.

Das Objekt ist leerstehend und könnte nicht betreten werden.

Zusätzlich existiert eine PKW-Garage mit Erweiterung bzw. zweiter Garage, welche ebenfalls nicht betreten werden konnten. Alle Gebäudeteile sind ungenutzt und leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. **Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	fiktiv ca. 1950, sachverständig gewichtet nach Grundbaujahr geschätzt 1920 und Umbau 1963
Modernisierung:	keine jüngeren nachhaltig wertrelevanten Modernisierungen von außen erkennbar. Für diese Wertermittlung werden umfassende Modernisierungen und der Ausbau des Erdgeschosses zur Einliegerwohnung unterstellt, z.B. Dämmung/Dampfsperre über oberster Decke gegen Dachraum, Erneuerung aller Fenster und Aussentüren, Innenausbau EG, Bad EG, tlw. Versorgungsleitungen, Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist grundsätzlich ausbaufähig. Aus wirtschaftlichen Gründen wird ein solcher jedoch für diese Wertermittlung nicht angenommen, da hierzu eine Vollsanierung des Daches, die Erstellung eines nicht vorhandenen Treppenzugangs und die Umsetzung erhöhter Brandschutzanforderungen (3-Familienhaus) angenommen werden müsste
Außenansicht:	Fassade mit kleinformatischen Fliesen sowie größtenteils Plattenverkleidung, Asbestzementhaltigkeit aufgrund Baujahres vermutet.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

unterstellter Ausbau der ehemaligen Gewerbefläche zur Einliegerwohnung. Wohnfläche EG nach Ausbau:
Laden + Büro + Lager = $67,3 + 29,7/2$ (Dunkelzone) + $6,1 = 88,3\text{m}^2$
abzüglich Konstruktionsfläche Innenausbau -10% = **rd. 79,5m²**

Obergeschoss:

Wohnfläche Obergeschoss:

Kind	7,7m ²
Eltern	14,3m ²
Diele ohne Treppe	14,8m ²
Küche	23,7m ²
Bad	6,1m ²
Wohnzimmer	29,7m ²
Wohnküche	23,7m ²
Schlafzimmer vorne	13,1m ²
Summe OG:	133,1m²
Balkon $7,33 \times 1,60 \times 0,25 =$	2,9m ²
vermietbare Fläche OG	136m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente nach Plan
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung unterstellt, größtenteils Plattenverkleidung mit vermutlich asbestzementhaltigen Stoffen, mögliche Dämmlage darunter nicht einsehbar
Innenwände:	nach Plan: tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk; Ständerwände für Innenausbau EG unterstellt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken nach Plan
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, einfachverglast und defekt, unterstellter Austausch im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Weißplatten mit Dachflächenlichtplatten, unterstellt ohne Dämmung, Einbau Dampfsperre und Dämmung der obersten Geschossdecke gem. GEG unterstellt; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial nach Planvorlage);

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unterstellte zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	unterstellte Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Klärgrube nicht sichtbar
Elektroinstallation:	unterstellte durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen Ausbau EG unterstellt Standardausführung nach VDE aktuell
Heizung:	unterstellter Einbau einer neuen Zentralheizung (gasbetrieben) gem. GEG für beide Wohneinheiten, Wärmeverteilung mittels PLP-Heizkörpern und Thermostatventilen, Anschluss an vorhandene Kaminzüge, inkl. Ausrohrung,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) unterstellt
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über neu einzubauende Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume (unterstellter Ausbau)

Bodenbeläge:	unterstellt schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat, Fliesen, Standardausführung
Wandbekleidungen:	unterstellt Gipsputz mit Tapetenbelägen oder mineralischer Wandputz mit Anstrich, Standardausführung
Deckenbekleidungen:	unterstellt Gipsputz mit Tapetenbelägen, mineralischer Putz oder Abhängungen
Fenster:	unterstellte Modernisierung aller Fenster und Außentüren in Standardqualität, z.B. Kunststoffrahmung mit dreifach-Verglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> unterstellte Modernisierung
sanitäre Installation:	Bad OG unterstellt weiterhin gebrauchstauglich Bad EG neu einzubauen im Zuge des unterstellten Einlieger-Ausbau, WC, Waschbecken, Dusche in Standardqualität
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich und unterstellt keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung
wirtschaftliche Wertminderungen:	OG mit übergroßer Wohnung (136m²) Ausbau Einlieger unterstellt zur Ausnutzung der Bestandsflächen

3.3 Garage

PKW-Garage;
 Baujahr: ca. 1975;
 Bauart: Fertiggarage einfacher Bauart;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Wellplatten, vermutlich asbestzementhaltig;
 Tor: Stahlschwingtor;
 Besonderheiten: Nur Außenbewertung, Erweiterung der Garage gegenüber Katasterkarte um 1 Quergarage westlich, Nutzbarkeit unklar, Lagernutzung unterstellt

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung vor Fassade Ost, einfache Terrasse an Hauseingang, einfachste Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkung:

Abweichend von den Festsetzungen der Anlage 1 und 2 der ImmoWertV2021 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer) werden in der Übergangszeit bis zur erstmaligen, modell-konformen Ableitung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses die bisherigen Werte der ImmoWertV weiter verwendet.

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66636 Tholey-Theley, Talstrasse 44 zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3007	80009	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Theley	6	1203/3	316 m ²
Theley	6	1203/9	14 m ²

Fläche insgesamt:

330 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1203/9	unbebaut (Zufahrt)	14 m ²
1203/3	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung	316 m ²
Summe der Teilflächen:		330 m ²

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine selbstständig nutzbare Grundstücks-Teilfläche gem. ImmoWertV 2021 vorhanden.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1203/9

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (§§ 24, 25, 26 der ImmoWertV21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Verkehrsfläche gem. GAA WND
abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 09.11.2023
Entwicklungszustand = Nutzung als Verkehrsfläche, Zufahrt
Grundstücksfläche = 14,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	10,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.11.2023	×	1,08
				E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	10,80 €/m²	
Fläche (m²)	14,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	10,80 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		—	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	10,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	10,80 €/m²
Fläche	14,00 m²	×	
abgabenfreier Bodenwert		=	151,20 €
		rd.	151,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 insgesamt **151,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungstichtag ca. +8%

4.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1203/9“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	151,00 €
Wert der Außenanlagen, befahrbare Befestigung mit Verbundsteinbelag (bereits in Richtwert enthalten)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 151,00 €
	rd. 151,00 €

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks 1203/9

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **151,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1203/9 wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 mit rd.

151,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1203/3

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts regionaltypisch vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 70,00 €/m² zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	316,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	70,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.11.2023	1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	75,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	600,00	316,00	× 1,20	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	doppel-Ecklage, umfahren	× 0,75	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	68,04 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	68,04 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	68,04 €/m ²
Fläche	×	316,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	21.500,64 € rd. 21.501,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 insgesamt **21.501,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungstichtag ca. +8%

E2: Mindergröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück, hilfsweise Anpassung der Mindergröße nach Marktbericht des in den Marktmechanismen vergleichbaren Regionalverband Saarbrücken 2022, da der Marktbericht im Landkreis St. Wendel keine eigenen Ableitungen erstellt

E3: Nachteil der Doppel-Ecklage (dreiseitige Umfahrung !) durch Notwendigkeit einer größeren Einfriedungslänge, höherer Verkehrslärmeinwirkung, sachverständige Einschätzung der Nachfragedämpfung

4.3.4 Sachwertermittlung

4.3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den

am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		ca. 9,50 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) nach Plan mgl.	ca. 212,60 m²	
Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)	179,1	179,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.259,00 €/m²	365,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	2.254,87 €/m²	653,72 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	479.385,36 €	6.210,34 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	484.385,36 €	6.210,34 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	55 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre	7 Jahre
• prozentual	60,61 %	87,27 %
• Betrag	293.585,97 €	5.419,76 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	190.799,39 €	790,58 €
• besondere Bauteile		

• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	190.799,39 €	790,58 €

Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt	191.589,97 €
Vorl. Sachwert der Außenanlagen	+ 2.873,85 €
Vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 194.463,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.501,00 €
vorläufiger Sachwert	= 215.964,82 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	* 0,88
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 190.049,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 115.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 75.049,04 €
	rd. 75.000,00 €

4.3.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen bzw. wurden diesen Unterlagen entnommen.

Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

bei der Wohnfläche z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	38,0 %	7,0 %	55,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, unterstellt, beispielhaft

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenhäuser

Gebäudetyp:

EG, OG, n. unterkellert, n. zu Wohnzweck ausbaub. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² WF]	[%]	[€/m² WF]
1	1.125,00	38,0	427,50
2	1.240,00	7,0	86,80
3	1.435,00	55,0	789,25
4	1.725,00	0,0	0,00
5	2.155,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.303,55
gewogener Standard = 2,3

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.303,55 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.259,23 €/m² WF

rd. 1.259,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 365,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum November 2023 = **179,1** auf Basis 2010=100.

Aktuelle Baupreisindizes für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude

Jahr/Monat	2010 = 100	2023 = 100	2010 = 100
2022 November	199,8	171,8	100,0
2021 Februar	205,3	179,4	100,0
2020 Mai	208,9	177,0	100,0
2019 August	202,5	174,3	100,0
2018 November	208,4	171,8	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 4, Tabelle Baupreisindex
 (Werte bis einschließlich November 2022 aus dem Fachserie 17 Reihe 4)
 Hinweis: Die Indizes der Baupreisindex 2010 = 100 und 2015 = 100 wurden durch die Bereinigung der jährlichen Indizes im Januar 2010 und 2015 erreicht.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkon Ost ca. 8,85 x 1,12 x 500€/m²	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der

Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,50 % der Gebäudesachwerte insg. (191.589,97 €)	2.873,85 €
Summe	2.873,85 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen. Die GND wird übergangsweise mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern der ImmoWertV bestimmt. Die Ableitungen gemäß Anlage 1 der ImmoWertV2021 sind vom örtlichen Gutachterausschuß modellkonform noch nicht umgesetzt.

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach linear interpoliert rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung

Das sachverständig gewichtet nach Grundbaujahr ca. 1950 errichtete Gebäude wird unterstellt modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Dämmung der obersten Geschossdecke	1,5	
Einbau isolierverglaster Fenster und Außentüren	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	

Modernisierung Bad EG	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus EG kpl.	0,7	
Summe	8,2	

Ausgehend von den 8,2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1950 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($66 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 40 \text{ Jahre} =$) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage und Erweiterung

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht sichtbar modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (55 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1975 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($55 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (55 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (7 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($55 \text{ Jahre} - 7 \text{ Jahre} =$) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 48 \text{ Jahre} =$) 1975.

Entsprechend wird für das Gebäude „Garage und Erweiterung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 7 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier nach dem linearen Abschreibungsmodell

Sachwertfaktor

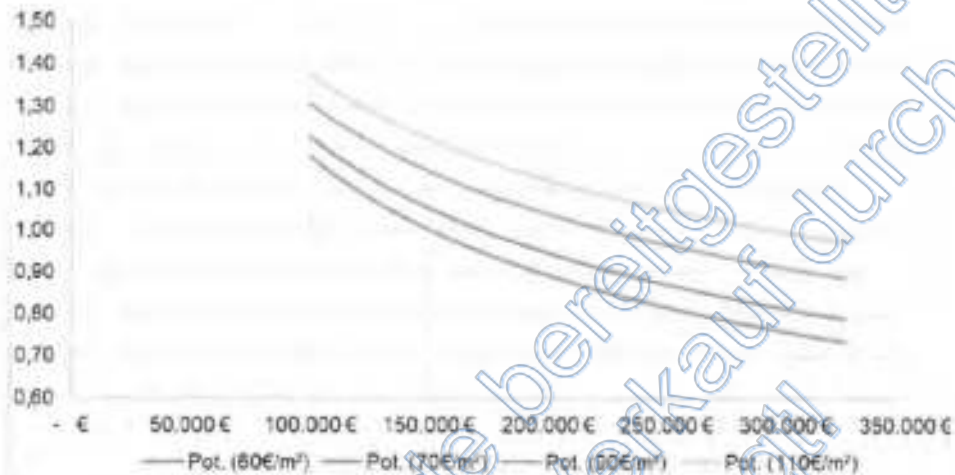
Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Marktberichts im benachbarten Landkreis Neunkirchen 2022 bestimmt, da

der örtliche Gutachterausschuss keine eigenen Ableitungen vornimmt.
bestimmt.

Wertrelevante Daten für die Verkehrswertermittlung für den Landkreis Neunkirchen 20

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser



vorläufiger Sachwert	BODENRICHTWERT			
	60€/m²	70€/m²	90€/m²	110€/m²
100.000 €	1,18	1,23		
125.000 €	1,08	1,13	1,22	1,29
150.000 €	1,00	1,06	1,15	1,22
175.000 €	0,94	1,00	1,09	1,17
200.000 €	0,89	0,95	1,04	1,12
225.000 €	0,85	0,91	1,00	1,09
250.000 €	0,82	0,87	0,97	1,05
275.000 €		0,84	0,94	1,02
300.000 €		0,81	0,91	1,00
325.000 €		0,79	0,89	0,97

Tab.: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser bei einem Bodenrichtniveau von 60 €/m² bis 110 €/m²

	Spanne	Mittelwert
vorl. SW	74.319,95 € - 298.883,24 €	158613,5069
BRW Niveau	50-115 €/m²	80,65 €
GND	63 - 75 Jahre	67 Jahre
RND	9 - 62 Jahre	24 Jahre
WF	90 - 248 m²	149 m²
Anzahl Verträge	63 geeignete Verträge, keine RMH	

*Die rot hinterlegten Sachwertfaktoren beruhen auf eine geringe Datenmenge und wurden extrapoliert, sind daher nicht gesichert nachgewiesen und müssen sachverständig überprüft werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen

BRW 70€/m², vorl.SW rd. 216.000€ -> SWF rd. 0,93, Abschlag wegen Objekttypus „energetisch in Teilen unsanierter Altbau“ (Fassade/Dach) -5%: **0,88**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-5.700,00 €
• Whg. 2 EG, Barwert der entgangenen Miete über 6 Monate unterstellte Bauzeit	-2.300,00 €	
• Whg. 1 OG, Barwert der entgangenen Miete über 6 Monate unterstellte Bauzeit	-3.400,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-98.800,00 €
• unterstellte Dampfsperre und Dämmung auf oberster Decke gegen unbeheizten Dachraum gem. GEG §47, rd. 160m²	-4.800,00 €	
• Austausch aller Fenster und Außentüren, inkl. Aufmauerung Brüstung EG an Schaufenster, pauschal	-30.000,00 €	
• Modernisierung der Heizungsanlage für gesamtes Gebäude, unterstellt Gas-Brennwerttherme in Standardausführung nach EG	-12.000,00 €	
• Einbau Bad EG	-10.000,00 €	
• Ausbau EG zur Wohnung, ca. 70m² (ohne Bad)	-42.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.500,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen Aussenbewertung -5% des Gebäudewertes, pauschal	-10.000,00 €	
• nachträgliche Legalisierung der Garagenerweiterung West	-500,00 €	
Summe		-115.000,00 €

4.3.2 Ertragswertermittlung

4.3.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen

für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einlie- gerwohnung	Whg. 2 EG Ein- lieger	79,50		5,00	397,50	4.770,00
	Whg. 1 OG	136,00		4,25	578,00	6.936,00
Garage	PKW EG		1,00		40,00	480,00
Summe		215,50	1,00		1.015,50	12.186,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen des Mietspiegels aus dem Marktbericht Landkreis Neunkirchen 2022 und ZGA Saarland 2022 sowie eigene pauschale Anpassungen des Sachverständigen unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen sowie der Außenbewertung.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.186,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	3.881,93 €
jährlicher Reinertrag	= 8.304,07 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,67 % von 21.501,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	359,07 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.945,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,67\%$ Liegenschaftszinssatz (siehe folgend) und $n = 26$ Jahren Restnutzungsdauer	× 20,952
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 166.463,64 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.501,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 187.964,64 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 115.000,00 €
Ertragswert	= 72.964,64 €
rd.	73.000,00 €

4.3.1.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir der vorliegenden Bauakte entnommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel des Marktberichts Landkreis Neunkirchen 2022 und ZGA Saarland 2022 mit zeitlicher Anpassung und sachverständiger Würdigung des sichtbaren Modernisierungsstandards sowie unterstelltem Ausbaustandard

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2022.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wng. 2 EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	335,00
Instandhaltungskosten	---	13,11	1.042,25
Schönheitsreparaturen	---	---	---
Mietausfallwagnis	2,00	---	95,40
Betriebskosten	---	---	---
Summe			1.472,65 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Whg. 1 OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	335,00
Instandhaltungskosten	----	13,11	1.782,96
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	138,72
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.256,68 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit PKW-Garage EG :

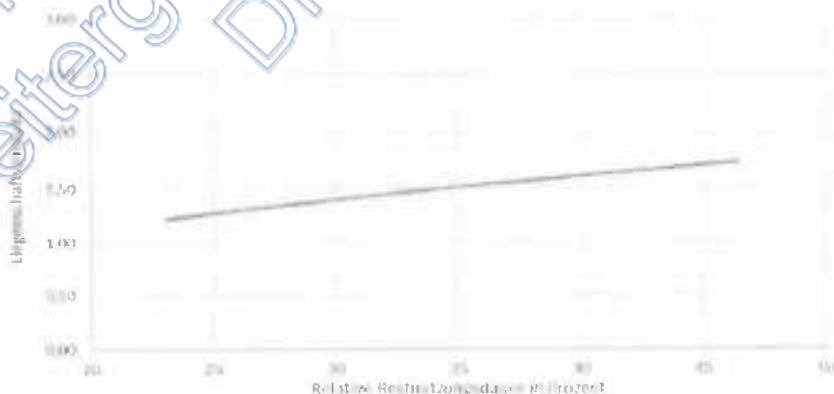
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	44,00
Instandhaltungskosten	----	----	99,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			152,60 (ca. 32 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde alternativ auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des benachbarten Marktberichts des Landkreises Neunkirchen bestimmt, da der Ausschuß im Landkreis St.Wendel keine eigenen Ableitungen veröffentlicht.

Wertrelevante Daten für die Verkehrswertermittlung für den Landkreis Neunkirchen 2022

Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser



Zweifamilienhäuser freistehend/ angebaut			
	Spanne		Mittelwert
Bodenrichtwert	50,00 €/m²	bis 110,00 €/m²	80,75 €/m²
Kaufpreis	100.000,00 €	bis 315.000,00 €	197.950,00 €
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre	bis 71 Jahre	67 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre	bis 33 Jahre	21 Jahre
relative Restnutzungsdauer	23 %	bis 46 %	31 %
Wohnfläche	120 m²	bis 248 m²	186 m²
Baujahr	1900	bis 1980	1960
Standard	2,00	bis 3,20	2,52
Kaufverträge	20 Kaufverträge		
Bestimmtheitsmaß R²	R² = 0,5002355830		

Zweifamilienhäuser freistehend/ angebaut				
rel. RND in Prozent	25 %	30 %	40 %	50 %
Liegenschaftszinssatz	1,28	1,40	1,61	1,80

Relative RND = $26/66 = 39\%$ -> LSZ rd. 1,59%, Aufschlag wegen Objekttypus „energetisch in Teilen unsanierter Altbau“ (Fassade/Dach): +5% = **1,67%**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4.3.2 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen im regionalen Markt als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **75.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **73.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,90$ und

das **Ertragswertverfahren** das Gewicht $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,60$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt $[75.000,00 € \times 0,90 + 73.000,00 € \times 0,60] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{74.200,00}$.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks 1203/3

Der **Wert für das Teilgrundstück 1203/3** wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 mit rd.

74.200,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1203/9	unbebaut (Zufahrt)	151,00 €
1203/3	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung	74.200,00 €
Summe		74.351,00 €

Der gesamte Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Ausbaureserve (Einliegerwohnung) und Garagen bebaute Grundstück sowie eine vorgelagerte Verkehrsfläche in 66636 Tholey-Tholey, Talstrasse 44

Grundbuch	Blatt	fld. Nr.
Theley	3007	8, 9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Theley	6	1203/3, 1203/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 in **AUSSENBEWERTUNG** mit rd.

74.351,- €

In Worten: vierundsiebzigttausenddreihunderteinundfünfzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 31.01.2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000,00 EUR begrenzt.

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

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

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgaben- rechtlicher- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
1203/9	baureifes Land	frei	10,79	14,00	151,00
		Summen:	10,79	14,00	151,00
Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
1203/9	-----	-----	-----	-----	
Ergebnisse Vergleichswert: 151,00 € Verkehrswert (Marktwert): 151,00 € Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023					
Bemerkungen Zufahrtsfläche zu 1203/3					

Bodenwert							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]		
1203/3	baureifes Land	frei	68,04	316,00	21.501,00		
Summe:			68,04	316,00	21.501,00		
Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
1203/3	Einfamilienhaus mit Ausbaureserve Einliegerwohnung			215,50	1950	66	26
1203/3	Garage		9,50		1975	55	7
Wesentliche Daten							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
1203/3	12.186,00	3.881,93 € (31,86 %)	1,67	0,88			

Relative Werte

relativer Bodenwert:	99,77 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-533,64 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	344,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,09
Verkehrswert/Reinertrag:	8,94

Ergebnisse

Ertragswert:	73.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	75.000,00 €
Vergleichswert:	—
Verkehrswert (Marktwert):	74.200,00 €
Wertermittlungstichtag	09.11.2023

Bemerkungen

Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag -10.000€

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006), einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Bauaktenauszug und relevante Bauzahlen nach Plan
- Anlage 5: Objektfotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Ungefähre Lage der Haupt- und Quergarage (hier als Lager errichtet)
Luftbild mit Katastergrenzen

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte Saarland

Ortsteil: Tisley
Gemarkung: Tisley
Bodenrichtwertnummern 8720117
Stichtag: 01.01.2022
Wert: 70 €
Art der Nutzung: M
Entwicklungszustand: II
Baumasse: a
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche: 0000
Tiefe:
Breite:

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten können Sie sich gerne an den Gutachterausschuss wenden.

Gutachterausschuss@Landkreis-StWendel.de

Anlage 4: Bauaktenauszug und relevante Bauzahlen nach Plan

BGF-Ermittlung:

Erdgeschoss: $7,15 \times 6,60 + 8,85 \times 13,15 + 1,63 \times 5,02 = 171,75 \text{ m}^2$

Obergeschoss: wie EG $171,75 \text{ m}^2$

Dachgeschoss: wie EG $171,75 \text{ m}^2$

Summe BGF $515,25 \text{ m}^2$

Wohnfläche EG nach Ausbau:

Laden + Büro + Lager = $67,3 + 29,7/2 \text{ (Dunkelzone)} + 6,1 = 88,3 \text{ m}^2$

abz. Konstruktionsfläche Innenausbau -10% = $\text{rd. } 79,5 \text{ m}^2$

Wohnfläche Obergeschoss:

Kind $7,7 \text{ m}^2$

Eltern $14,3 \text{ m}^2$

Diele ohne Treppe $14,8 \text{ m}^2$

Küche $23,7 \text{ m}^2$

Bad $6,1 \text{ m}^2$

Wohnzimmer $29,7 \text{ m}^2$

Wohnküche $23,7 \text{ m}^2$

Schlafzimmer vorne $13,1 \text{ m}^2$

Summe OG: $133,1 \text{ m}^2$

+ Balkon $7,33 \times 1,60 \times 0,25 = 2,9 \text{ m}^2$

Vermietbare Fläche OG 136 m^2

Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 3



Ansicht Ost

Ansicht Nord



Detail Nord mit Garage längs und quer

Giebel West

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 3



Detail Dachdeckung



Detail Fassade Ost ehem. Gewerbeeinheit



Innenraum EG ehem. Gewerbe, unterstellter
Ausbau zu Wohnung



Detail PKW-Garage längs und Lager-Garage
quer (ohne Katastereintrag)

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 3



Haupteingang Wohnungen, unterstellter Austausch alle Fenster und Außentüren



Blick in Diele hinter Zugangstür durch Briefschlitz



Detail Verglasung, unterstellte Modernisierung



Detail EG-Aussenwand Nord und Balkon OG