



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!**

**OLAF MEYER**

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (Zw 2001-06-16)

HypZert (Reg.-Nr. 0002272)

Zertifizierter Geo-Baubiologe

Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK

Geprüfter Immobilienberater-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6

66606 St. Wendel

Telefon: 0 68 51 - 8 06 06 32

Fax: 0 68 51 - 8 06 06 33

E-Mail: 0 68 51 - 7 20 79 56

E-Mail: grundwert@omib.de

Internet: www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05793

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

In Der ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE ZUR AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT

GA 93524 AG WND (ErbG SKS)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 08. August 2024

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. s. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

| Objektdaten:

Für die mit einem Wohngebäude u. einer Garage bebauten Grundstücke, Grabenstraße 4 in 66606 St. Wendel

Für das unbebaute Grundstück, Schmollstraße in 66606 St. Wendel

Für die unbebauten Grundstücke, Außenbereich nach § 35 BauGB in 66606 St. Wendel

Für die unbebauten Grundstücke, Außenbereich nach § 35 BauGB in 66646 Marpingen

| Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: St. Wendel; Band: ----; Blatt: 7118; lfd. Nrn. 1 bis 9

Gemarkung: St. Wendel; Flur: 6, 11, 10; Flurstück (e): 197/1 (113,00 m²), 202/2 (55,00 m²), 150/130 (488,00 m²), 302/78

(669,00 m²), 303/78 (538,00 m²), 273/72 (633,00 m²), 272/73 (621,00 m²), 72/1 (631,00 m²), 278/73 (621,00 m²)

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Marpingen; Band: ----; Blatt: 4125; lfd. Nrn. 1+2

Gemarkung: Marpingen; Flur: 02; Flurstück (e): 367 (1.871,00 m²), 411/1 (1.1819,00 m²)

| Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel

- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 27/23) -

Rechtspfleger Herr Wilhelm

Schorlemerstraße 33

66606 St. Wendel

Antragsteller (gem. AG WND) – Antragsgegner (gem. AG WND) – Eigentümer (= Erbgemeinschaft) (gem. Grundbuch)



Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024

ca. **157.000,00 €**

0. W.: einhundertsechzehnfünfztausend € 00/100)
(Einzelauflistungen vgl. die Ausführungen auf Seite 2)

Austertigung: /7

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 118 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit 34 Seiten; erstellt in 7 Austertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024:

Bewertungsobjektbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 197/1, 202/2)		168,00 m ²	34.700,00 €
• mit dem TG „A“ (Farbe orange)	Wohngebäude	113,00 m ²	24.200,00 €
• mit dem TG „B“ (Farbe blau)	Garagengebäude	55,00 m ²	10.500,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 150/130)	Bauplatz	486,00 m ²	89.000,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 302/78)	Grünflächen	569,00 m ²	2.900,00 €
BwO 4 (Parz.-Nr. 303/78)	Grünflächen	538,00 m ²	2.700,00 €
BwO 5 (Parz.-Nr. 273/72)	Grünflächen	633,00 m ²	7.000,00 €
BwO 6 (Parz.-Nr. 272/73)	Grünflächen	621,00 m ²	6.400,00 €
BwO 7 (Parz.-Nr. 71/1)	Grünflächen	631,00 m ²	5.900,00 €
BwO 8 (Parz.-Nr. 278/73)	Grünflächen	621,00 m ²	4.800,00 €
BwO 9 (Parz.-Nr. 367)	Grünflächen	1.671,00 m ²	1.700,00 €
BwO 10 (Parz.-Nr. 411/1)	Grünflächen	1.819,00 m ²	1.900,00 €
Summe		7.757,00 m ²	rd. 157.000,00 €

Der Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück, für das mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4 und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel, Schmollstraße ~ / Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB und die unbebauten Grundstücke in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch St. Wendel	Blatt 7118	Ifd. Nr. 1-9
Gemarkung St. Wendel	Flur 06, 10, 11	Flurstücke 302/78 (BwO 3), 303/78 (BwO 4), 197/1 (BwO 1), 202/2 (BwO 1), 72/1 (BwO 7), 272/73 (BwO 6), 273/72 (BwO 5), 278/73 (BwO 8), 150/130 (BwO 2)
		und
Grundbuch Marpingen	Blatt 4125	Ifd. Nr. 1-2
Gemarkung Marpingen	Flur 02	Flurstücke 367 (BwO 9), 411/1 (BwO 10)

wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

157.000,00 €

(in Wörtern: einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro 00 / 100)

geschatzt.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen	6
Allgemeine Angaben und Grundlagen	6
1 Allgemeine Angaben	8
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	8
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	9
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	10
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
2 Grund- und Bodenbeschreibung	15
2.1 Lage	15
2.1.1 Großräumige Lage	15
2.1.2 Kleinräumige Lage	16
2.2 Gestalt und Form der einzelnen Bewertungsobjekte BwO	16
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	17
2.4 Privatrechtliche Situation	18
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	19
2.5.2 Bauplanungsrecht	19
2.5.3 Bauordnungsrecht	21
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	21
2.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	21
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2 Wohnhaus	22
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	24
3.2.5.2 Wohneinheit	24
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.3 Garage	25
3.4 Nebengebäude	26
3.5 Außenanlagen	26
4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nrn. 197/1 u. 202/2)	27
4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	27
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange)	28
4.3.1 Darstellung des Teilgrundstücks TG „A“ (Farbe orange)	28
4.3.2 Bodenwertermittlung	28
4.3.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
4.3.3 Sachwertermittlung	30
4.3.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.3.3.3 Sachwertberechnung	33
4.3.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
4.3.4 Verkehrswert des TG „A“ (Farbe orange)	38
4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau)	38
4.4.1 Darstellung des Teilgrundstücks TG „B“ (Farbe blau)	38
4.4.2 Bodenwertermittlung	38
4.4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
4.4.3 Sachwertermittlung	40
4.4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.4.3.3 Sachwertberechnung	41
4.4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
4.4.4 Verkehrswert des TG „B“ (Farbe blau)	43
4.5 Verkehrswert BwO 1	43



5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 150/130)	45
5.1 Grundstücksdaten	45
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	45
5.3 Bodenwertermittlung	45
5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	46
5.4 Vergleichswertermittlung	47
5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	47
5.4.3 Vergleichswertberechnung	48
5.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	49
5.5 Verkehrswert	49
6 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 3 (Parz.-Nr. 302/78)	50
6.1 Grundstücksdaten	50
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung	50
6.3 Bodenwertermittlung	50
6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	51
6.4 Vergleichswertermittlung	52
6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	52
6.4.3 Vergleichswertberechnung	52
6.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	52
6.5 Verkehrswert	52
7 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 4 (Parz.-Nr. 303/78)	54
7.1 Grundstücksdaten	54
7.2 Verfahrenswahl mit Begründung	54
7.3 Bodenwertermittlung	54
7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	55
7.4 Vergleichswertermittlung	56
7.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
7.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	56
7.4.3 Vergleichswertberechnung	56
7.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	56
7.5 Verkehrswert	56
8 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 5 (Parz.-Nr. 273/2)	58
8.1 Grundstücksdaten	58
8.2 Verfahrenswahl mit Begründung	58
8.3 Bodenwertermittlung	58
8.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	59
8.4 Vergleichswertermittlung	60
8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	60
8.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	60
8.4.3 Vergleichswertberechnung	60
8.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	60
8.5 Verkehrswert	60
9 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 6 (Parz.-Nr. 272/73)	62
9.1 Grundstücksdaten	62
9.2 Verfahrenswahl mit Begründung	62
9.3 Bodenwertermittlung	62
9.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	63
9.4 Vergleichswertermittlung	64
9.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	64
9.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	64
9.4.3 Vergleichswertberechnung	64
9.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	64
9.5 Verkehrswert	64
10 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 7 (Parz.-Nr. 72/1)	66
10.1 Grundstücksdaten	66
10.2 Verfahrenswahl mit Begründung	66
10.3 Bodenwertermittlung	66
10.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	67
10.4 Vergleichswertermittlung	68
10.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	68
10.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	68
10.4.3 Vergleichswertberechnung	68



10.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	68
10.5 Verkehrswert.....	68
11 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 8 (Parz.-Nr. 278/73)	70
11.1 Grundstücksdaten	70
11.2 Verfahrenswahl mit Begründung	70
11.3 Bodenwertermittlung	70
11.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	71
11.4 Vergleichswertermittlung	72
11.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	72
11.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	72
11.4.3 Vergleichswertberechnung	72
11.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	72
11.5 Verkehrswert.....	72
12 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 9 (Parz.-Nr. 367)	74
12.1 Grundstücksdaten	74
12.2 Verfahrenswahl mit Begründung	74
12.3 Bodenwertermittlung	74
12.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	75
12.4 Vergleichswertermittlung	75
12.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	75
12.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	75
12.4.3 Vergleichswertberechnung	75
12.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	76
12.5 Verkehrswert.....	76
13 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 10 (Parz.-Nr. 411/1)	77
13.1 Grundstücksdaten	77
13.2 Verfahrenswahl mit Begründung	77
13.3 Bodenwertermittlung	77
13.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	78
13.4 Vergleichswertermittlung	78
13.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	78
13.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	78
13.4.3 Vergleichswertberechnung	78
13.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	79
13.5 Verkehrswert.....	79
14 Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags	80
14.1 Zusammenstellung der Einzelwerte	80
15 Verwendete Fachgrundlagen etc.	82
15.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	82
15.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	82
15.3 Verwendete fachspezifische Software	83
15.4 Hinweise	83
15.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	83
15.6 Verzeichnis der Anlagen	83



Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und -anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kücheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlabrechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlabrechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um einen um 2 bebauten und 9 unbebauten Grundstücke. Die bebauten Grundstücke sind mit einem Wohngebäude, bestehend aus Teil-KG, EG, OG und häufig ausgebautem DG, und einem Garagengebäude mit darauf befindlicher Terrasse bebaut. Ein genaues Baujahr konnte nicht angegeben werden und wird daher nach Sachverständigeneinschätzung auf ca. 1925 geschätzt. Abweichungen davon können nicht ausgeschlossen werden. Nach Angaben vor Ort haben spätere Umbaumaßnahmen etc. stattgefunden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Das bebauten Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem annähernd mangelhaften Zustand. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und erheblicher Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft seit 2016 im Leerstand. Die Bewertungsobjekte 2-10 befinden sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.



- Gemäß Angaben des Grundbuchs ist für das BwO 1 ein Sanierungsvermerk anhängig; vgl. die weiteren Ausführungen in Kapitel "2".

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	BwO 1: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 197/1), bebaut mit einem Wohnhaus, und Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 202/2), bebaut mit einem Garagengebäude; BwO 2: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 150/130), unbebaut, Bauplatz BwO 3: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 302/78), unbebaut, Erholungsfläche BwO 4: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 303/78), unbebaut, Erholungsfläche BwO 5: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 273/72), unbebaut, Erholungsfläche BwO 6: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 273/73), unbebaut, Erholungsfläche BwO 7: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 72/1), unbebaut, Erholungsfläche BwO 8: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 278/73), unbebaut, Erholungsfläche BwO 9: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 150/130, unbebaut, land- und forstwirtschaftliche Fläche BwO 10: Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 150/130, unbebaut, land- und forstwirtschaftliche Fläche jeweils mit diversen Belastungen und Rechten im Grundbuch; vgl. die Angaben unter Punkt 2.4.
Objektadressen:	BwO 1: Grabenstraße 4, D-66606 St. Wendel BwO 2: Schmollstraße 4, D-66606 St. Wendel BwO 3-8: Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB, D-66606 St. Wendel BwO 9-10: Außenbereich nach § 35 BauGB, D-66646 Marpingen
Grundbuchangaben:	BwO 1-8: Grundbuch von St. Wendel, Blatt 7118 BwO 9-10: Grundbuch von Marpingen, Blatt 4125
Katasterangaben:	BwO 1: Gemarkung St. Wendel, Flur 6, Flurstück 197/1, zu bewertende Fläche 113 m ² ; Gemarkung St. Wendel, Flur 6, Flurstück 202/2, zu bewertende Fläche 55 m ² ; insgesamt: 168 m ² . Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungsobjekt BwO 1 (Farbe rot) in die einzelnen Teilgrundstücke TG "A" (Farbe orange, Größe 113 m ²) und TG "B" (Farbe blau; Größe 55 m ²) aufgeteilt, die sich an den zuvor genannten Flurstücken orientieren. Vgl. nachfolgende Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes BwO 1 und der einzelnen TG „A“ und „B“.



- BwO 2: Gemarkung St. Wendel, Flur 11, Flurstück 150/130, zu bewertende Fläche 486 m²;
- BwO 3: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 302/78, zu bewertende Fläche 569 m²;
- BwO 4: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 303/78, zu bewertende Fläche 538 m²;
- BwO 5: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 273/2, zu bewertende Fläche 633 m²;
- BwO 6: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 272/73, zu bewertende Fläche 621 m²;
- BwO 7: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 71/1, zu bewertende Fläche 631 m²;
- BwO 8: Gemarkung St. Wendel, Flur 10, Flurstück 278/73, zu bewertende Fläche 621 m²;
- BwO 9: Gemarkung Marpingen, Flur 02, Flurstück 367, zu bewertende Fläche 1.671 m²;
- BwO 10: Gemarkung Marpingen, Flur 02, Flurstück 411/1, zu bewertende Fläche 1.819 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht -

Schorlemerstraße 33
D-66806 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel / Versteigerungsgerichts in St. Wendel vom 05. Juni 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 27/23 und Schreiben vom 05. Juni 2024 (hier eingegangen am 11. Juni 2024, AZ 93524 AG WND (ErbG SKS)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte eingeholt werden.

Eigentümer:
(nach Angaben gem. Grundbucheintrag)

Erbengemeinschaft [REDACTED], vertr. d.

Antragsteller:
(nach Angaben und Auflistung des
Amtsgerichts)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

als Verfahrensbevollmächtigte der
Antragsteller:
(nach Angaben des Amtsgerichts)

zu 1. und 2.:
[REDACTED]
[REDACTED]
zu 3.:
[REDACTED]



Antragsgegner:
(nach Angaben und Auflistung des
Amtsgerichts)

[REDACTED]

als Verfahrensbevollmächtigte der
Antragsgegner:
(nach Angaben des Amtsgerichts)

zu 1.: [REDACTED]

zu 2. und 3.: [REDACTED]

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 18 K 27/23

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht -

Schorlemerstraße 33
D-65506 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel / Versteigerungsgerichts in St. Wendel vom 05. Juni 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 27/23 und Schreiben vom 05. Juni 2024 (hier eingegangen am 11. Juni 2024, AZ 93524 AG WND (ErbG SKS)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag:

08. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

08. Juli 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

08. Juli 2024

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: sonnig, warm

Temperatur: ca. 26°C

Dauer des Ortstermins: 102 min (13.30 Uhr bis 16.12 Uhr)
(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 08. Juli 2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 12. Juni 2024 fristgerecht eingeladen.
Absagen der Eingeladenen lagen keine vor.

Es wurde beim Bewertungsobjekt BwO 1 vor Ort festgestellt, dass sowohl die vorhandenen Planunterlagen als auch die gesamten örtlichen Ausführungen nicht miteinander übereinstimmen. Vor Ort stellt sich die Situation wie folgt dar: Der rechte Gebäudeteil (mit Garage im EG und Wohnräumen im OG und DG) befindet sich vollständig auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 199/3, welches sich aber nicht im Eigentum der [REDACTED] befindet. Daher erfolgt für diesen Bereich auch keine Bewertung; vgl. die diesbezüglichen weiteren Ausführungen in diesem Gutachten.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte bis auf das Teil-KG eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden, bei der alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes besichtigt / in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Vertreter der Erbengemeinschaft ([REDACTED], [REDACTED]), und der Ersteller



Eigentümer:
(gem. Grundbuch)

Erbengemeinschaft "Sartorius", vertr. d.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,
Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtererstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbucheintragungen vom 06. Juni 2024
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtererstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Angaben zu den Objekten

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktuelle Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Originalbauakte
- Unterlagen aus der Originalbauakte
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um einen bebauten und 9 unbebauten Grundstücke. Die bebauten Grundstücke sind mit einem Wohngebäude, bestehend aus Teil-KG, EG, OG und häufig ausgebautem DG, und einem Garagengebäude mit darauf befindlicher Terrasse bebaut. Ein genaues Baujahr konnte nicht angegeben werden und wird daher nach Sachverständigeneinschätzung auf ca. 1925 geschätzt. Abweichungen davon können nicht ausgeschlossen werden. Nach Angaben vor Ort haben spätere Umbaumaßnahmen etc. stattgefunden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrustpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Das bebauten Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem annähernd mangelhaften Zustand. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und erheblicher Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft seit 2016 im Leerstand. Die Bewertungsobjekte 2-10 befinden sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
- Gemäß Angaben des Grundbuchs ist für das BwO 1 ein Sanierungsvermerk anhängig; vgl. die weiteren Ausführungen in Kapitel "2".
- Allgemeiner Hinweis:
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen



betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart und Adressen:

- bebaute Grundstücke in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4
- unbebautes Grundstück in 66606 St. Wendel, Schmollstraße ~
- unbebaute Grundstücke in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher - / Außenbereich nach § 35 BauGB
- unbebaute Grundstücke in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB

Wertermittlungstichtag:

08. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

08. Juli 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Ortstermin:

08. Juli 2024

Erstellungsdatum:

08. August 2024

Grundbuch, Blatt, Gemarkung, lfd. Nr., Flur,
Flurstücks-Nr., Grundstücksgröße:

- BwO 1: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 3+4, 06, 197/1 (113 m²) und 202/2 (55 m²)
BwO 2: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 9, 11, 150/130, 486 m²
BwO 3: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 1, 10, 302/78, 569 m²
BwO 4: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 2, 10, 303/78, 538 m²
BwO 5: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 5, 10, 72/1, 631 m²
BwO 6: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 6, 10, 272/73, 621 m²
BwO 7: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 7, 10, 273/72, 633 m²
BwO 8: St. Wendel, 7118, St. Wendel, 8, 10, 278/73, 621 m²
BwO 9: Marpingen, 4125, Marpingen, 1, 02, 367, 1.671 m²
BwO 10: Marpingen, 4125, Marpingen, 2, 02, 411/1, 1.819 m²

Wohn- und / oder Nutzfläche:
(vgl. Anlage 8 ff.)

Wohnfläche geschätzt ca. 175 m²

wertbestimmendes Verfahren:

- BwO 1: Da es sich beim BwO 1 um ein bebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden. Auf Grund der allgemeinen Ausführungen wurde auf ein stützendes Verfahren verzichtet.
- BwO 2-10: Da es sich bei den BwO 2-10 um unbebaute Grundstücke handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden.

Bewertungsobjekt BwO 1:

für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange)

Bodenwert: ca. 21.700,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: ca. 24.200,00 €

Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt

Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

Verkehrswert:

rd. 24.200,00 €



für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau)

Bodenwert:	ca. 8.900,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 10.500,00 € Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich
Verkehrswert:	rd. 10.500,00 €;
Verkehrswert der TG „A“ und „B“ gesamt:	rd. 34.700,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 2:

Bodenwert:	ca. 89.000,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 89.00,00 €
Verkehrswert:	rd. 89.000,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 3:

Bodenwert:	ca. 2.900,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 2.900,00 €
Verkehrswert:	rd. 2.900,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 4:

Bodenwert:	ca. 2.700,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 2.700,00 €
Verkehrswert:	rd. 2.700,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 5:

Bodenwert:	ca. 6.500,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 7.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 7.000,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 6:

Bodenwert:	ca. 6.400,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 6.400,00 €
Verkehrswert:	rd. 6.400,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 7:

Bodenwert:	ca. 4.900,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 5.900,00 €
Verkehrswert:	rd. 4.900,00 €;



Bewertungsobjekt BwO 8:

Bodenwert: ca. 4.800,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:
Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt
Vergleichswert: rd. 4.800,00 €

Verkehrswert: rd. 4.800,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 9:

Bodenwert: ca. 1.700,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:
Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt
Vergleichswert: rd. 1.700,00 €

Verkehrswert: rd. 1.700,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 10:

Bodenwert: ca. 1.900,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:
Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt
Vergleichswert: rd. 1.900,00 €

Verkehrswert: rd. 1.900,00 €;

Verkehrswert gesamt: rd. 157.000,00 €;

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	BwO 1-8: St. Wendel (ca. 28.000 Einwohner), Stadtteil St. Wendel (ca. 10.000 Einwohner) BwO 9-10: Marpingen (ca. 10.000 Einwohner); Ortsteil Marpingen (ca. 2.700 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ottweiler (ca. 10 km entfernt) Neunkirchen (ca. 18 km entfernt) Homburg (ca. 35 km entfernt) Zweibrücken (ca. 38 km entfernt) Saarlouis (ca. 55 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt) Trier (ca. 75 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 45 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 41 (ca. 2 km entfernt) B 269 (ca. 1 km entfernt) B 420 (ca. 8 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 62 (ca. 15 km entfernt) BAB 1 (ca. 15 km entfernt) BAB 6 (ca. 20 km entfernt) BAB 8 (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> St. Wendel (ca. 0,75 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 55 km entfernt) Hahn (ca. 65 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt) Frankfurt Main (ca. 2 Stunden mit der Bahn entfernt)</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 10 km entfernt) Lebach (ca. 10 km entfernt) Wadern (ca. 15 km entfernt) Saarlouis (ca. 40 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 75 km entfernt) Trier (ca. 80 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 269 (ca. 3 km entfernt) B 41 (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 8 km entfernt) BAB 8 (ca. 14 km entfernt) BAB 62 (ca. 18 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> St. Wendel (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 55 km entfernt) Hahn (ca. 70 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)</p>



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 3-4)

- BwO 1: unmittelbar Stadt kern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage
- BwO 2: Nähe Stadt kern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in 1 km Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 1 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in ca. 1 km Entfernung; gute bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur je nach Gewerk geeignet
- BwO 3-8: Ortsrand / Außenbereich nach § 35 BauGB; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in 2 km Entfernung; Schulen und Ärzte in ca. 2 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 0,75 km Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in ca. 2 km Entfernung; als Wohnlage auf Grund seiner Vorgaben derzeit nicht geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet
- BwO 9-10: Ortsrand / Außenbereich nach § 35 BauGB; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,0 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in 1 km Entfernung; Schulen und Ärzte in ca. 1 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 1,0 km Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in ca. 1,5 km Entfernung; als Wohnlage auf Grund seiner Vorgaben nicht geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- BwO 1: baulich gemischt genutzte Flächen, 1-3geschossige Bauweise in offener und geschlossener Ausführung
- BwO 2: wohnbaulich genutzte Flächen, 1-2geschossige Bauweise in offener Ausführung, auch Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden
- BwO 3-8: Außenbereich nach § 35 BauGB, Wohnbebauung nach rechtlichen Vorgaben nicht erlaubt (obwohl tlw. vorhanden), Erholungsflächen
- BwO 9-10: Außenbereich nach § 35 BauGB, keine Bebauung, land- und forstwirtschaftliche Flächen

Beeinträchtigungen:

- BwO 1+2: überdurchschnittlich (durch Flugverkehr (je nach Witterung in der Flugschneise des Flughafens Ramstein), Straßenverkehr)
- BwO 3-8: überdurchschnittlich (durch Flugverkehr (je nach Witterung in der Flugschneise des Flughafens Ramstein))
- BwO 9-10: kann im Allgemeinen als gering eingestuft werden

Topografie:

- BwO 1: fast ebene Flächen, kein Garten vorhanden
- BwO 2: insgesamt nach Südosten und Süden ansteigend
- BwO 3-4: nach Südosten ansteigend
- BwO 5-8: insgesamt nach Südwesten fallend
- BwO 9-10: insgesamt nach Südwesten fallend

2.2 Gestalt und Form der einzelnen Bewertungsobjekte BwO

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4 ff.)

- BwO 1: Straßenfront: ca. 7 m;
mittlere Tiefe: ca. 25 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 168,00 m²;



- Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
BwO 2: Straßenfront: ca. 16 m;
mittlere Tiefe: ca. 27 m;
Grundstücksgröße: 486,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
BwO 3: mittlere Breite: ca. 15 m;
mittlere Tiefe: ca. 36 m;
Grundstücksgröße: 569,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
BwO 4: mittlere Breite: ca. 20 m;
mittlere Tiefe: ca. 20 m;
Grundstücksgröße: 538,00 m²;
Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform
BwO 5: mittlere Breite: ca. 23 m;
mittlere Tiefe: ca. 27 m;
Grundstücksgröße: 633,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
BwO 6: mittlere Breite: ca. 23 m;
mittlere Tiefe: ca. 27 m;
Grundstücksgröße: 621,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
BwO 7: mittlere Breite: ca. 23 m;
mittlere Tiefe: ca. 27 m;
Grundstücksgröße: 631,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
BwO 8: mittlere Breite: ca. 23 m;
mittlere Tiefe: ca. 27 m;
Grundstücksgröße: 621,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
BwO 9: mittlere Breite: ca. 7 m;
mittlere Tiefe: ca. 110 m;
Grundstücksgröße: 1.671,00 m²;
Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform
BwO 10: mittlere Breite: ca. 15 m;
mittlere Tiefe: ca. 115 m;
Grundstücksgröße: 1.819,00 m²;
Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- BwO 1: Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
BwO 2: Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
BwO 3-8: Feldweg (Sackgasse); Straße mit geringem Verkehr (Anliegerverkehr)
BwO 9-10: Feldweg; Straße mit geringem Verkehr (Anliegerverkehr)

Straßenausbau:

- BwO 1: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Kopfsteinpflaster; Parkstreifen / -buchen nicht vorhanden
BwO 2: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenbelag; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumenbelag und Betonverbundsteinen; Parkstreifen / -buchen nicht vorhanden
BwO 3-10: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenbelag; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen / -buchen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- BwO 1+2: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
BwO 3-10: insgesamt keine vorhanden
BwO 1+2: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des



Gemeinsamkeiten:

Garagengebäudes, keine Einfriedungen vorhanden

BwO 3-10: keine Bebauungen, damit auch keine Grenzbebauungen; keine Einfriedungen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden;

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 120 Juni 2024, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/21/BN ([REDACTED]), sind alle Bewertungsobjekte im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodennachtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

BwO 1-8: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2024 vor.

Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von St. Wendel, Blatt 711B, folgende Eintragungen:

- Nacherbefolge (nur für 3, 4 + 9)
- Sanierungsvermerk (nur für die BwO 1+2)
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (für 1-9)

BwO 9-10: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2024 vor.

Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Marpingen, Blatt 4125, folgende Eintragungen:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Versorgungsleistungsrechts für Wasserversorgung (nur für BwO 9)
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (für BwO 9-10)

O. a. Rechte und Belastungen in beiden Grundbüchern finden keinen Ansatz in der Bewertung.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Gemäß mündlicher Auskunft sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk gegenüber anderen Grundstücken.

In dieser Wertermittlung werden daher die Bewertungsobjekte als belastungsfrei unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Anmerkung:

Herrschvermerke:

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforsch-



ungen 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 Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde [REDACTED] AZ 00369-24-21, vom 17.06.2024 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Überprüfung der saarländischen Denkmalliste nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise und der Nichtbebauung wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

BwO 1: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

BwO 2: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

BwO 3-8: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) / Erholungsfläche dargestellt.

BwO 9-10: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

BwO 1: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "01.16. 1B Stadt kern Teil 1 Mott 2AE", folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II-III = 2-3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,6 bei II und 2,4 bei III;

Satzungsbeschluss vom 29. November 2001;

Rechtskraft vom 11. Dezember 2001

BwO 2: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

BwO 3-10: Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die BwOs liegen nach § 35 BauGB im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der Gemeinde sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.



Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der Gemeinde sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Gemäß mündlicher Auskunft der Gemeinde sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

BwO 1: Das Bewertungsgrundstück ist zum Zeitpunkt der Bewertung gem. den vorliegenden Unterlagen (Flurkarte und Grundbuchauszug) in ein sanierungsrechtliches Verfahren involviert.

Bzgl. des „Sanierungsvermerks“ siehe die Ausführungen in den Vorbemerkungen und unter Punkt 1.4.

Folgende diesbezügliche Rückantwort durch die Kreisstadt St. Wendel / Bauverwaltung ([REDACTED]) vom 19. Juni 2024 liegt dem Ersteller vor:

„Das angefragte Grundstück liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet A. Das Sanierungsgebiet A wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2021, bekanntgemacht am 23.12.2021, aufgelöst. Für die Grundstücke in den ehemaligen Sanierungsgebieten A und B wird noch ein Ausgleichsbetrag erhoben.“

Auf den Eigentümer des Gebäudes Grabenstraße 4 fällt noch ein Ausgleichsbetrag an, dieser beträgt voraussichtlich 2 €/m².

Das von Ihnen angefragte Gebäude liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“. Dies bedeutet, es kann mit der Kreisstadt St. Wendel in Abhängigkeit von Art und Umfang möglicher Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 177 BauGB eine Vereinbarung zur erhöhten steuerlichen Abschreibung geschlossen werden. Darüber hinaus kann eine Förderung, als einmaligen Zuschuss bis zu einer Höhe von 5.000,00 € bei der Kreisstadt St. Wendel beantragt werden.

Die Voraussetzungen zum Abschluss einer Vereinbarung und einer möglichen Förderung finden Sie auf der Homepage der Kreisstadt St. Wendel unter <<https://www.sankt-wendel.de/buergerservice/planen-bauen-und-umwelt/stadtsanierung/?L=0%27>> sowie <<https://www.sankt-wendel.de/buergerservice/planen-bauen-und-umwelt/stadtsanierung/foerderprogramm/?L=0%27>>.“

BwO 2-10: Gemäß mündlicher Auskunft der Gemeinde sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewert-



ungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): BwO 1+2: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
BwO 3-10: "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümer.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

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

vgl. Anlage 4-8):

Das Bewertungsobjekt BwO 1 (**Farbe rot**) besteht aus den beiden Flurstücken Parzellen-Nr. 197/1 und 202/2; diese sind in die Teilgrundstücke TG „A“ (**Farbe orange**) und TG „B“ (**Farbe blau**) aufgeteilt.

Das TG „A“ (**Farbe orange**), Grundstück Flurstück Parzellen-Nr. 197/1, ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und keine Garagenplätze. Das TG „B“ (**Farbe blau**), Grundstück Flurstück Parzellen-Nr. 202/2, ist mit einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und keine Garagenplätze.

Das Objekt ist seit 2016 leerstehend.

Die Bewertungsobjekte BwO 2-10 (vgl. die näheren Angaben zu den Parzellenangaben in den Ausführungen zuvor) sind insgesamt unbebaut (tzw. sind Gartenhäuser vorhanden) und werden als Grünflächen etc. genutzt.



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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungstag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten) Geschossdecke – als Empfehlung, wenn möglich nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweieinhalbgeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss;
zweiseitig angebaut

Baujahr:

1925 (nach Sachverständigeneinschätzung); Abweichungen davon können nicht ausgeschlossen werden;

Modernisierung:

Gem. vorliegender Originalbauakte der Kreisstadt St. Wendel wurde durch den Bauschein 70/1937 vom 28. Juni 1937 Umbau- und Aufstockungsmaßnahmen genehmigt. Die darin enthaltenen Bauausführungen entsprechen nicht den vor Ort vorgefundenen baulichen Ausführungen.

Gem. den Angaben der Eigentümer bei der Ortsbesichtigung wurde folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung Dach 1983/84
- tlw. Erneuerung der Fenster 2013/14
- Fassadenmaßnahmen 1983
- Einbau Bad 1981
- sonstige allgemeine Maßnahmen

Flächen und Rauminhale:

Die Wohnfläche beträgt geschätzt rd. 175 m².

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 332 m²; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 956 m³; die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann



aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.

Barrierefreiheit:

Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

Straßenseite gefliest;
Rückseite verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilkellergeschoss: Kellerraum (keine Besichtigung stattgefunden)

Erdgeschoss: Flur, Wohnräume, Lager, Bad

Obergeschoss: Flur mit Treppenhaus, Bad, Wohnräume

Dachgeschoss: Flur mit Treppenhaus, Wohnräume, Speicher (ohne Ausbau)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton, Bruchstein (gemäß Bauunterlagen)

Keller: Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockstein

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton, massives Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken, Trägerkappendecke, Trägerdecke aus Bims und Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton

Geschosstreppen:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz und Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz (Vergitterung), Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz; Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 30-40°

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);
ohne Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachraum im nicht ausgebauten Bereich begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);
Dachflächen tlw. gedämmt



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltet, tlw. auf Putz verlegt; kein S.M.A.R.T.-Meter ([Surveillance Monitoring Analysis Reporting Technology] = [Überwachung-Kontrolle-Analyse-Berichterstattung-Technologie]) vorhanden; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informations-technische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss
Heizung:	keine; Einzelöfen und Radiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / en erfolgt ein zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:	ca. 175 m ²
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit Teppichboden, PVC, Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, ca. 1,25 m hoch, raumhoch, darüber Anstrich, Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten
Fenster:	Fenster und Einfachfenster aus Holz, Metall und Kunststoff mit Einfach- und Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen, Dachflächenfenster; bessere Beschläge; Fensterbänke innen aus beschichteten Platten; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz, tlw. mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad im EG</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad im OG</u> : 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden



Küchenausstattung:	Küche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse, Gesamtzustand der WE; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.6 in „Allgemeinbeurteilung“;
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand der WE; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.6 in „Allgemeinbeurteilung“;

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Gebäudeisse, Gesamtzustand des Bewertungsobjektes; vgl. die Ausführungen in „Allgemeinbeurteilung“;
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand des Bewertungsobjektes; vgl. die Ausführungen in „Allgemeinbeurteilung“;
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das bebaute Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem annähernd mangelhaften Zustand. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und erheblicher Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft seit 2016 im Leerstand.</p> <p>Auf Grund des allgemein schlechten Zustandes des Gebäudes werden im weiteren Verlauf dieses Gutachtens, speziell in Kapitel „4“ in den beG's (besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale) keine Sanierungsmaßnahmen o. ä. etc. unterstellt, und es wird der aktuelle Zustand des Bewertungsobjektes festgehalten.</p>

ergänzende Information:

Vor Ort hat es den Anschein, als würde es sich um das gesamte, mit Fliesen verkleidete Gebäude handeln. Nach Überprüfung der Unterlagen (Flurkarte etc.) wurde festgestellt, dass der rechte Gebäudebereich (im EG Garage und in den Geschossen darüber Wohnräume) ebenfalls ein Teil des Bewertungsobjektes seien. Dies ist nicht so. Dieser rechte Bereich befindet sich auf einem fremden Grundstück, welches sich nicht im Eigentum der Erbengemeinschaft befindet. Die innere Struktur, sprich die Räume gehen auf dieses Grundstück über. Es handelt sich hierbei um einen Überbau. Eine Bereinigung dieses Überbaus ist nur sehr schwer möglich. Die Bauzahlen wurden nur für das zu bewertende Grundstück ermittelt. Der vor beschriebenen Zustand wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

3.3 Garage

Baujahr: ca. 1925 (nach Sachverständigeneinschätzung; Abweichungen etc. können nicht ausgeschlossen werden);
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Flachdach mit Nutzung als Dachterrasse (nach Angaben der Erbengemeinschaft);
Dach aus: Beton mit Abdichtung;
Tor: Stahlschwinger;
Boden: Beton und Steinbelag;
Fenster: vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;
Besonderheiten: insgesamt schlechter Zustand, leerstehend



3.4 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Insgesamt keine vorhanden bis auf die Grundstücks- und Hausanschlüsse

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



4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nrn. 197/1 u. 202/2)

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und das mit einer Garage bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4 zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	3, 4
Gemarkung	Flur-	Flurstücke
St. Wendel	06	197/1
St. Wendel	06	202/2
Fläche insgesamt:		<hr/>
		113 m ²
		55 m ²
		<hr/>
		168 m ²

Fläche insgesamt:

Das Bewertungsobjekt (**Farbe rot**) wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in die Teilgrundstücke TG „A“ (**Farbe orange**) und TG „B“ (**Farbe blau**) 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
TG "A" (Farbe orange)	Wohnhaus	113 m ²
TG "B" (Farbe blau)	Garage	55 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		168 m ²

Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes inkl. der Teilgrundstücke:

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange)

4.3.1 Darstellung des Teilgrundstücks TG „A“ (Farbe orange)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1

4.3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt interpolierte Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 183,33 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,80
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,60 (II), 2,4 (III)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2-3
Anbauart	= Mittelhaus
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 400 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
angrenzende Zone	= gleich

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,84
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 2,94 (II)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= Mittelhaus
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 113 m ²
Zuschnitt	= unregelmäßig
angrenzende Zone	= angrenzende Zone niedriger

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 183,33 €/m ² Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	x 1,00	Anmerkung 3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 183,33 €/m ²			Anmerkung 4
GFZ	1,60 (II), 2,40 (III)	2,94	x 1,00	Anmerkung 5
GFZ	0,80	0,84	x 1,00	Anmerkung 6
Fläche (m ²)	400	113	x 1,06	Anmerkung 7
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	



Vollgeschosse	2-3	2	x	1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x	1,00	Anmerkung 8
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	x	1,00	Anmerkung 9
angrenzende Zone	gleich	angrenzende Zone niedriger	x	0,99	Anmerkung 10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	192,39 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	192,39 €/m ²
Fläche	x	113 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	21.740,07 €
	rd.	21.700,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt 21.700,00 €.

4.3.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für 2/3 der Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 200,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für 1/3 der Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 180,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024.

Nach Interpolation und Anpassung der Verhältnisse ergibt sich aus 2 Anteilen mit 200,00 €/m² und 1 Anteil mit 150,00 €/m² ein angepasster Bodenrichtwert von 183,33 €/m². Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde erst aktuell neu angepasst, daher liegen keine Gründe vor, die eine erneute weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Das Bewertungsobjekt ist als Mittelhaus ausgeführt, was für dieses Gebiet typisch erscheint. Somit wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 4:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktansatzfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktansatzfaktor.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses bzgl. der Geschossflächenzahl keine Vorgaben vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses bzgl. der Grundflächenzahl keine Vorgaben vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine erheblich kleinere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Zuschlag von 6 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsobjekt ist in geschlossener Bauweise ausgeführt, was für dieses Gebiet typisch erscheint. Somit wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt über einen Zuschnitt verfügt, der lageüblich erscheint, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 10:

Auf Grund dessen, dass die benachbarte Bodenrichtwertzone niedriger ist als der Bereich des Bewertungsobjektes, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 11:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert



angegebene Wert von 200,00 € / m² entsprechend anzupassen.

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.3.3.2 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.

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 Basisjahrs 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.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.



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.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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 Sachwerten“ (= 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.

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an [REDACTED]
Dritte ist untersagt!



4.3.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
unterstellt Folgenutzung		Wohnhaus / Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	520,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	332,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.640,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 08.07.2024	=	942,76 €/m ² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.996,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.996,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		62 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		91,94 %
• Faktor	x	0,0806
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	25.227,50 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.650,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.877,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		26.877,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.750,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	29.627,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.700,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	51.327,50 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	64.159,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	24.159,38 €
	rd.	24.200,00 €



4.3.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.
- Vgl. auch Anlage 10.

Herstellungskosten

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

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen, da eine Ableitung auf Grund der Daten der NHK 2015 nicht ausreichend ist.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außewände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,7	0,3			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,6	0,4		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	68,7 %	27,7 %	3,6 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattrich, 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 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	



Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	635,00	68,7	436,25
2	705,00	27,7	195,28
3	810,00	3,6	29,16
4	975,00	0,0	0,00
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	660,69
gewogener Standard = 1,4			

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 = 660,69 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

* (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG x 0,970

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

* Objektgröße x 0,860

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 551,15 €/m² BGF

rd. 551,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihenmittelhäuser

Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	68,7	395,03
2	640,00	27,7	177,28
3	735,00	3,6	26,46
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	598,77
gewogener Standard = 1,4			

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	598,77 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• (fehlender) Drehpunkt bei ausgebautem DG	x 0,970
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Objektgröße	x 0,880
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	= 499,49 €/m ² BGF
	rd. 499,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	551,00	132,00	39,76	219,08
Gebäudeteil 2	499,00	200,00	60,24	300,60
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				520,00

Anpassung an den Stichtag

- * BPI I. Quartal 2024

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	1.650,00 €
Schneefanggitter vorn und hinten	
Blumenhalterungen an den Fenstersimsen im Frontbereich	
Gitter über Zugang KG	
Vergitterungen an den Außen türen	
Eingangstreppe mit Überdachung	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.650,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
sonstiges allgemein	
Summe	2.750,00 €



Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,4 beträgt demnach rd. 62 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

geschätzter Sachwertfaktor (auf der Grundlage von allgemeinen Informationen und Anwendung des o. a. GMB des Saarlandes von 2022 etc.) = 1,25

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-7.500,00 €



• linker Bereich des DG nicht ausgebaut	
• Baumängel allgemein	
Bauschäden	-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden und Gebäudeirrisse	
Unterhaltungsbesonderheiten	-22.500,00 €
• Unterhaltungsstau etc.	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Grundrissgestaltung (Der rechte Bereich des Gebäudes befindet sich auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 199/3; hier befinden sich eine Garage im EG und in den Geschossen darüber (OG und DG) ausgebauten Räum	
Summe	-40.000,00 €

4.3.4 Verkehrswert des TG "A" (Farbe orange)

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 24.200,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange) für das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	197/1
		Fläche
		113 m ²

um Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 mit rd.

24.200,00 €

(In Wörtern: vierundzwanzigtausendzweihundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau)

4.4.1 Darstellung des Teilgrundstücks TG „B“ (Farbe blau)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1

4.4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt interpolierte Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 150,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,80
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,60 (II), 2,4 (III)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2-3
Anbauart	= Mittelhaus
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 400 m ²
Zuschnitt	= tageüblich
angrenzende Zone	= gleich

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (Allgemeines Wohngebiet)



beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,64
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,64 (I)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Anbauart	= Mittelhaus
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 55 m ²
Zuschnitt	= fast rechteckig
angrenzende Zone	= angrenzende Zone höher

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	x 1,00	Anmerkung 3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		= 150,00 €/m ²		Anmerkung 4
GFZ	1,60 (II), 2,40 (III)	0,64	x 1,00	Anmerkung 5
GFZ	0,80	0,64	x 1,00	Anmerkung 6
Fläche (m ²)	400	55	x 1,07	Anmerkung 7
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2-3	1	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,00	Anmerkung 8
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	x 1,00	Anmerkung 9
angrenzende Zone	gleich	angrenzende Zone höher	x 1,01	Anmerkung 10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 162,11 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 162,11 €/m ²	Anmerkung 11
Fläche	x 55 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.916,05 € rd. 8.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 insgesamt 8.900,00 €

4.4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 150,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde erst aktuell neu angepasst, daher liegen keine Gründe vor, die eine erneute weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Das Bewertungsobjekt ist als Mittelhaus ausgeführt, was für dieses Gebiet typisch erscheint. Somit wird nach Sachverständigenschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.



Anmerkung 4:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses bzgl. der Geschossflächenzahl keine Vorgaben vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses bzgl. der Grundflächenzahl keine Vorgaben vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert, die Folge hierfür: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine erheblich kleinere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Zuschlag von 7 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsobjekt ist in geschlossener Bauweise ausgeführt, was für dieses Gebiet typisch erscheint. Somit wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt über einen Zuschnitt verfügt, der lageüblich erscheint, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 10:

Auf Grund dessen, dass die benachbarte Bodenrichtwertzone niedriger ist als der Bereich des Bewertungsobjektes, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Zuschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 11:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zuvor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 200,00 € / m² entsprechend anzupassen.

4.4.3 Sachwertermittlung

4.4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.3.1

4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.3.2

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Normalherstellungskosten

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baukostenregionalfaktor

Gesamtnutzungsdauer

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Außenanlagen

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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



4.4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung:	Garage	
unterstellte Folgenutzung:	Garage	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	437,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	35,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	15.295,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 08.07.2024	=	792,28 €/m ² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	27.729,83 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	27.729,83 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		91,67 %
• Faktor	x	0,0833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	2.309,89 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.809,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		2.809,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.059,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	11.959,89 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	14.949,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.500,00 €
Sachwert	=	10.449,86 €
	rd.	10.500,00 €



4.4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.3.4

Berechnungsbasis

Herstellungskosten

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 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

* allgemeine Abweichungen gegenüber der Tabelle × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 436,50 €/m² BGF

rd. 437,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

* BPI I. Quartal 2024 = 181,3 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 792,28 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	500,00 €
darauf befindliche Terrasse (nach Angaben der Eigentümer)	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Baunebenkosten

Außenanlagen



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz	
Summe	250,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung

Sachwertfaktor

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• Unterhaltungsstau allgemein	
Summe	-4.500,00 €

4.4.4 Verkehrswert des TG "B" (Farbe blau)

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 10.500,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau) für das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	202/2
		Fläche
		55 m ²

um Wertermittlungstichtag 08.07.2024 mit rd.

10.500,00 €

(in Wörtern: zehntausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschatzt.

4.5 Verkehrswert BwO 1

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 Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
TG „A“ (Farbe orange)	Wohnhaus	113,00 m ²	24.200,00 €
TG „B“ (Farbe blau)	Garage	55,00 m ²	10.500,00 €
Summe		168,00 m ²	34.700,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und das mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	3, 4



Gemarkung
St. Wendel

Flur
06

Flurstücke
197/1, 202/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 mit rd,

34.700,00 €

(in Worten: vierunddreißigtausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 150/130)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Schmollstraße ~ zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	11	150/130
Fläche insgesamt:		486 m ²
		486 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert 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, Lagedaten, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 185,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
Topografie	= i. M. eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= ohne Bebauung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ohne Bebauung
Grundstücksfläche (f)	= 486 m ²
Zuschnitt	= fast rechteckig



Ausrichtung Garten	=	ohne Bebauung
Topografie	=	von der nordwestlichen Grundstücksgrenze nach Südosten und Süden ansteigend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 185,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	486	x 1,02	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	x 1,00	
Bauweise	offen	ohne Bebauung	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	x 0,99	Anmerkung 5
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	ohne Bebauung	x 1,00	
Topografie	i. M. eben	von der nordwestlichen Grundstücksgrenze nach Südosten und Süden ansteigend	x 0,98	Anmerkung 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 183,08 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 183,08 €/m ²	Anmerkung 7
Fläche	x 486,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 88.976,88 € rd. 89.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 89.000,00 €.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 185,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanjahungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanjahungsfaktor.

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.



Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine kleinere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Zuschlag von 2 % in Ansatz gebracht werden.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen nicht ganz rechteckigen Zuschnitt aufweist, der u. U. eine mögliche Bebauung erschweren könnten, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt von der nordwestlichen Grundstücksgrenze nach Südosten und Süden ansteigend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 185,00 €/m² entsprechend anzupassen.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an



die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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 Instandhaltung, 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. a. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	89.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 89.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 89.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 89.000,00 €
	rd. 89.000,00 €



5.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden	
Summe	0,00 €

5.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 89.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Schmollstraße ~

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	11	150/130

wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

89.000,00 €

(in Wörtern: neunundachtzigtausend Euro 60/ 100)

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder
Dritte ist untersagt!



6 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 3 (Parz.-Nr. 302/78)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	10	302/78
Fläche insgesamt:		Fläche
		569 m ²
		569 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag **01.01.2024** und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung	= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche
sonstige Angaben	= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
Topografie	= i. M. eben
sonstige Angaben	= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= ohne Bebauung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ohne Bebauung
Grundstücksfläche (f)	= 569 m ²
Zuschnitt	= trapezförmig
Topografie	= nach Südosten stark ansteigend
sonstige Angaben	= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich tlw. auch mit Wohngebäuden o. ä. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	1,00	
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 260,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	569	x 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	x 1,00	
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	x 1,00	
Bauweise	offen	ohne Bebauung	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	trapezförmig	x 0,99	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Südosten stark ansteigend	x 0,98	Anmerkung 6
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	x 0,02	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 5,05 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 5,05 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	x 569,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.873,45 € rd. 2.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 2.900,00 €.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanjahungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanjahungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

**Anmerkung 5:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen trapezförmigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südosten stark ansteigend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 98 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 6-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

6.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	2.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 2.900,00 €
	rd. 2.900,00 €

6.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden	
Summe	0,00 €

6.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 2.900,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
St. Wendel	7118	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Wendel	10	302/78	569 m ²



wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

2.900,00 €

(in Wörtern: zweitausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



7 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 4 (Parz.-Nr. 303/78)

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	10	303/78
Fläche insgesamt:		Fläche 538 m ²
		538 m ²

Fläche insgesamt:

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung	= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche
sonstige Angaben	= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
Topografie	= i. M. eben
sonstige Angaben	= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= ohne Bebauung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ohne Bebauung
Grundstücksfläche (f)	= 538 m ²
Zuschnitt	= dreieckig
Topografie	= nach Südosten stark ansteigend
sonstige Angaben	= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich llw. auch mit Wohngebäuden o. a. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		= 260,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	538	x 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	x 1,00	
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	x 1,00	
Bauweise	offen	ohne Bebauung	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	dreieckig	x 0,95	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Südosten stark ansteigend	x 0,98	Anmerkung 6
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	x 0,02	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 4,84 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4,84 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	x	538,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.603,92 €	
	rd.	2.700,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 2.700,00 €.

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.



Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen dreieckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südosten stark ansteigend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 98 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weilt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 6-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

7.4 Vergleichswertermittlung

7.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

7.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

7.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	2.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 2.700,00 €
	rd. 2.700,00 €

7.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden	
Summe	0,00 €

7.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 2.700,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Flur	Flurstück	Fläche
St. Wendel	7118	2	303/78	538 m ²
Gemarkung				
St. Wendel	10			



wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

2.700,00 €

(in Wörtern: zweitausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



8 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 5 (Parz.-Nr. 273/2)

8.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	7
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	10	273/72
Fläche insgesamt:		Fläche 633 m ²
		633 m ²

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

8.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe

= land- und forstwirtschaftliche Fläche

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Grundstücksfläche (f)

= keine Angabe

Nutzung

= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche

sonstige Angaben

= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe

= baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

= W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)

= 2

Anbauart

= freistehend

Bauweise

= offen

Grundstücksfläche (f)

= 700 m²

Zuschnitt

= lageüblich

Topografie

= i. M. eben

sonstige Angaben

= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag

= 08.07.2024

Entwicklungsstufe

= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen

Art der baulichen Nutzung

= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)

= ohne Bebauung

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Anbauart

= ohne Bebauung

Grundstücksfläche (f)

= 633 m²

Zuschnitt

= rechteckig

Topografie

= nach Südwesten und Süden stark fallend

sonstige Angaben

= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich tlw. auch mit Wohngebäuden o. ä. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	633	× 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	× 1,00	
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	× 1,00	
Bauweise	offen	ohne Bebauung	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	× 1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Südwesten und Süden stark fallend	× 0,98	Anmerkung 6
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	× 0,04	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,19 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,19 €/m ²		Anmerkung 8
Fläche	× 633,00 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	= 6.451,54 €		
	rd. 6.500,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 6.500,00 €.

8.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanzapfungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanzapfungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

**Anmerkung 5:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen rechteckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südwesten und Süden stark fallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 96 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 12,5-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

8.4 Vergleichswertermittlung

8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

8.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

8.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Fachrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	6.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 7.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 7.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 7.000,00 €
	rd. 7.000,00 €

8.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
massives Gartenhaus	
Summe	500,00 €

8.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 7.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Wendel	7118	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Wendel	10	273/72	633 m ²



wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

7.000,00 €

(in Worten: siebentausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



9 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 6 (Parz.-Nr. 272/73)

9.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	10	272/73
Fläche insgesamt:		Fläche 621 m ²
		621 m ²

Fläche insgesamt:

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung	= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche
sonstige Angaben	= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
Topografie	= i. M. eben
sonstige Angaben	= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= ohne Bebauung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ohne Bebauung
Grundstücksfläche (f)	= 621 m ²
Zuschnitt	= rechteckig
Topografie	= nach Südwesten und Süden stark fallend
sonstige Angaben	= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich tlw. auch mit Wohngebäuden o. ä. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	260,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	621	×	1,00
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	×	1,00
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	×	1,00
Bauweise	offen	ohne Bebauung	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	×	1,00
Topografie	i. M. eben	nach Südwesten und Süden stark fallend	×	0,98
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	×	0,04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,19 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	10,19 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	×	621,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	6.327,99 €	
	rd.	6.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 6.400,00 €.

9.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.



Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen rechteckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südwesten und Süden stark fallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 96 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 12,5-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

9.4 Vergleichswertermittlung

9.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

9.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

9.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	6.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	<hr/> = 6.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	<hr/> = 6.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	<hr/> = 6.400,00 €
	rd. 6.400,00 €

9.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden	
Summe	0,00 €

9.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 6.400,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	10	Fläche 272/73 621 m ²



wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

6.400,00 €

(in Wörtern: sechstausendvierhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



10 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 7 (Parz.-Nr. 72/1)

10.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
St. Wendel	7118	5	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	
St. Wendel	10	72/1	Fläche
Fläche insgesamt:			631 m ²
			631 m ²

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

10.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung	= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche
sonstige Angaben	= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Zuschnitt	= lageüblich
Topografie	= i. M. eben
sonstige Angaben	= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= ohne Bebauung
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= ohne Bebauung
Grundstücksfläche (f)	= 633 m ²
Zuschnitt	= rechteckig
Topografie	= nach Südwesten und Süden stark fallend
sonstige Angaben	= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich thw. auch mit Wohngebäuden o. ä. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 260,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	631	x 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	x 1,00	
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	x 1,00	
Bauweise	offen	ohne Bebauung	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	x 1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Südwesten und Süden stark fallend	x 0,98	Anmerkung 6
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	x 0,03	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 7,65 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 7,65 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	x 631,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.827,15 € rd. 4.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 4.900,00 €.

10.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanzapfungs faktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanzapfungs faktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigen einschätzung keine Anpassung.



Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen rechteckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südwesten und Süden stark fallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 97 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 9,5-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

10.4 Vergleichswertermittlung

10.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

10.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

10.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	4.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 5.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 5.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 5.900,00 €
	rd. 5.900,00 €

10.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
massives Gartenhaus	
Summe	1.000,00 €

10.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 5.900,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
St. Wendel	7118	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Wendel	10	72/1	631 m ²



wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

5.900,00 €

(in Worten: fünftausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



11 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 8 (Parz.-Nr. 278/73)

11.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7118	8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	10	278/73 Fläche
Fläche insgesamt:		621 m ²
		621 m ²

11.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

11.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,80 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und für die angrenzende Lage (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück, bzw. das angrenzende Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- für die Lage des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe

= land- und forstwirtschaftliche Fläche

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Grundstücksfläche (f)

= keine Angabe

Nutzung

= land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche

sonstige Angaben

= keine

- für die angrenzende Lage:

Entwicklungsstufe

= baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

= W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)

= 2

Anbauart

= freistehend

Bauweise

= offen

Grundstücksfläche (f)

= 700 m²

Zuschnitt

= lageüblich

Topografie

= i. M. eben

sonstige Angaben

= keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag

= 08.07.2024

Entwicklungsstufe

= land- und forstwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächen

Art der baulichen Nutzung

= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) / W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)

= ohne Bebauung

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Anbauart

= ohne Bebauung

Grundstücksfläche (f)

= 621 m²

Zuschnitt

= rechteckig

Topografie

= nach Südwesten und Süden stark fallend

sonstige Angaben

= Lage im angrenzenden Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024



und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Als Ausgangspunkt wird das Bodenrichtwertgrundstück der angrenzenden Lage angesetzt, da der zu bewertende gesamte Bereich tlw. auch mit Wohngebäuden o. ä. etc. bebaut ist, und der vorliegende Gebietscharakter auch eher darauf hingerichtet ist.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	ohne Bebauung		1,00
Art der baulichen Nutzung	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel		1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	260,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	621	×	1,00
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche, Erholungsfläche, Wohnbaufläche	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und W (Wohnbauflächen) gem. FNP St. Wendel	×	1,00
Vollgeschosse	2	ohne Bebauung	×	1,00
Bauweise	offen	ohne Bebauung	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	×	1,00
Topografie	i. M. eben	nach Südwesten und Süden stark fallend	×	0,98
sonstige Angaben	keine Angaben	Lage im angrenzenden Außenbereich	×	0,03
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	7,65 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 7,65 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche	× 621,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.750,65 € rd. 4.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 4.800,00 €.

11.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024, bzw. 0,80 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanzapfungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanzapfungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.



Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück einen rechteckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt nach Südwesten und Süden stark fallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine Lage im Außenbereich mit unmittelbarer Ortsnähe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 97 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 260,00 €/m², bzw. 0,80 €/m², entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert entspricht in etwa dem 9,5-fachen Wert des Bodenrichtwertes für Flächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf Grund dessen, dass es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen in unmittelbarer Ortsnähe handelt, kann der angesetzte Wert durchaus als plausibel und angebracht eingeschätzt werden.

11.4 Vergleichswertermittlung

11.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

11.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

11.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	4.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 4.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 4.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 4.800,00 €
	rd. 4.800,00 €

11.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden	
Summe	0,00 €

11.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 4.800,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Am Kniebrecher – / Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
St. Wendel	7118	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Wendel	10	278/73	621 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

4.800,00 €

(in Worten: viertausendachtihundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



12 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 9 (Parz.-Nr. 367)

12.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Marpingen	4125	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	02	367
Fläche insgesamt:		1.671 m ²
		1.671 m ²

12.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

12.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 1,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung:	= land- und forstwirtschaftliche Flächen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.671 m ²
Zuschnitt	= parallelogrammförmig
Topografie	= nach Südwesten stark fallend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	1.671	x 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	parallelogrammförmig	x 1,00	Anmerkung 5



Topografie	i. M. eben	nach Südwesten stark fallend	×	1,00	Anmerkung 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,00 €/m ²	Anmerkung 7
Fläche			×	1.671,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	1.671,00 €	
			rd.	1.700,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 1.700,00 €.

12.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 1,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanspannungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanspannungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der parallelogrammförmige Zuschnitt ist als lageüblich einzustufen, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist nach Südwesten stark fallend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 1,00 €/m² entsprechend anzupassen.

12.4 Vergleichswertermittlung

12.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

12.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

12.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	1.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 1.700,00 €
	rd. 1.700,00 €



12.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

12.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 1.700,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Marpingen	4125	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marpingen	02	367

wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

1.700,00 €

(in Wörtern: eintausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



13 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 10 (Parz.-Nr. 411/1)

13.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Marpingen	4125	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	02	411/1
Fläche insgesamt:		1.819 m ²
		1.819 m ²

Fläche insgesamt:

13.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

13.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 1,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Nutzung	= land- und forstwirtschaftliche Flächen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2024
Entwicklungsstufe	= land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	= LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.819 m ²
Zuschnitt	= rechteckig
Topografie	= nach Südwesten stark fallend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	1.819	×	1,00
Entwicklungsstufe	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	×	1,00
				Anmerkung 5



Topografie	i. M. eben	nach Südwesten stark fallend	x	1,00	Anmerkung 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,00 €/m ²	Anmerkung 7
Fläche			x	1.819,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	1.819,00 €	
			rd.	1.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 insgesamt rd. 1.900,00 €

13.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 1,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu festgesetzt, daher sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanspannungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanspannungsfaktor.

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der rechteckige Zuschnitt ist als lageüblich einzustufen, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist nach Südwesten stark fallend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zuvor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 1,00 €/m² entsprechend anzupassen.

13.4 Vergleichswertermittlung

13.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

13.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

13.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks 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)	1.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 1.900,00 €
	rd. 1.900,00 €



13.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

13.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 1.900,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.		
Marpingen	4125	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück		
Marpingen	02	4111	Fläche	1.819 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

1.900,00 €

(In Wörtern: eintausendneunhundert Euro 00/100)

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



14 Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags

14.1 Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024:

Bewertungsobjektbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 197/1, 202/2)		168,00 m ²	34.700,00 €
• mit dem TG „A“ (Farbe orange)	Wohngebäude	113,00 m ²	24.200,00 €
• mit dem TG „B“ (Farbe blau)	Garagengebäude	55,00 m ²	10.500,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 150/130)	Bauplatz	486,00 m ²	89.000,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 302/78)	Grünflächen	569,00 m ²	2.900,00 €
BwO 4 (Parz.-Nr. 303/78)	Grünflächen	538,00 m ²	2.700,00 €
BwO 5 (Parz.-Nr. 273/72)	Grünflächen	633,00 m ²	7.000,00 €
BwO 6 (Parz.-Nr. 272/73)	Grünflächen	621,00 m ²	6.400,00 €
BwO 7 (Parz.-Nr. 71/1)	Grünflächen	631,00 m ²	5.900,00 €
BwO 8 (Parz.-Nr. 278/73)	Grünflächen	621,00 m ²	4.800,00 €
BwO 9 (Parz.-Nr. 367)	Grünflächen	1.671,00 m ²	1.700,00 €
BwO 10 (Parz.-Nr. 411/1)	Grünflächen	1.819,00 m ²	1.900,00 €
Summe		7.757,00 m²	rd. 157.000,00 €

Der Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück, für das mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, Grabenstraße 4 und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel, Schmollstraße ~ / Am Kniebrecher ~ / Außenbereich nach § 35 BauGB und die unbebauten Grundstücke in 66646 Marpingen, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch St. Wendel	Blatt 7118	Ifd. Nr. 1-9
Gemarkung St. Wendel	Flur 06, 10, 11	Flurstücke 302/78 (BwO 3), 303/78 (BwO 4), 197/1 (BwO 1), 202/2 (BwO 1), 72/1 (BwO 7), 272/73 (BwO 6), 273/72 (BwO 5), 278/73 (BwO 8), 150/130 (BwO 2)
		und
Grundbuch Marpingen	Blatt 4125	Ifd. Nr. 1-2
Gemarkung Marpingen	Flur 02	Flurstücke 367 (BwO 9), 411/1 (BwO 10)

wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juli 2024 mit rd.

157.000,00 €

(in Wörtern: einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



Personliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 08. Juli 2024 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

Hinweis:

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:

66606 St. Wendel, 08. August 2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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.

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.



15 Verwendete Fachgrundlagen etc.

15.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / (rechts-) gültigen Fassung –

- **BauGB:**
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **ErbbauRG:**
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.R. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFIV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1] Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

15.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung. 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, I.V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

15.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

15.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind.
Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

15.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken

Straßenkarten:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap™“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)) © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, I.V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

15.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte St. Wendel und Marpingen und Umgebung
- Anlage 3.1: Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (großflächig) mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte BwO 1 bis 8
- Anlage 3.2: Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (detailliert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes BwO 1
- Anlage 3.3: Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (detailliert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes BwO 2
- Anlage 3.4: Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (detailliert) mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte BwO 3 bis 8
- Anlage 3.5: Auszug aus der Straßenkarte Marpingen mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte BwO 9 und 10
- Anlage 4.1: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 1



- Anlage 4.2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 2
Anlage 4.3: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte BwO 3, 4, 5, 6, 7 und 8
Anlage 4.4: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 9
Anlage 4.5: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 10
Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen BwO 1
Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1
Anlage 6.2: Fotodokumentation BwO 2
Anlage 6.3: Fotodokumentation BwO 3
Anlage 6.4: Fotodokumentation BwO 4
Anlage 6.5: Fotodokumentation BwO 5
Anlage 6.6: Fotodokumentation BwO 6
Anlage 6.7: Fotodokumentation BwO 7
Anlage 6.8: Fotodokumentation BwO 8
Anlage 6.9: Fotodokumentation BwO 9
Anlage 6.10: Fotodokumentation BwO 10
Anlage 7.1: Bauzahnberechnung – Allgemein
Anlage 7.2: Bauzahnberechnung BwO 1

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



Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postalzstr. 6, 66606 St. Wendel

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück in der
Grabenstraße 4 in 66606 St. Wendel und mehrere unbebaute
Grundstücke im Landkreis St. Wendel. (vgl. auch Seite 2)

Anlage 2: Grundkarte St. Wendel und Marpingen und Umgebung

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



Anlage 3.1: Stadtplan St. Wendel (großflächig)

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



Anlage 3.2: Stadtplan St. Wendel (detailliert)

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



Anlage 3.3: Stadtplan St. Wendel (detailliert)

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



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



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



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



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



Anlage 4.3: Auszug aus der Flurkarte für BwO 3-8

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



OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Bauwesen
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66806 St. Wendel

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED]
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück in der
Grabenstraße 4 in 66806 St. Wendel und mehrere unbebaute
Grundstücke im Landkreis St. Wendel, (vgl. auch Seite 2)

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

Die Übereinstimmung des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

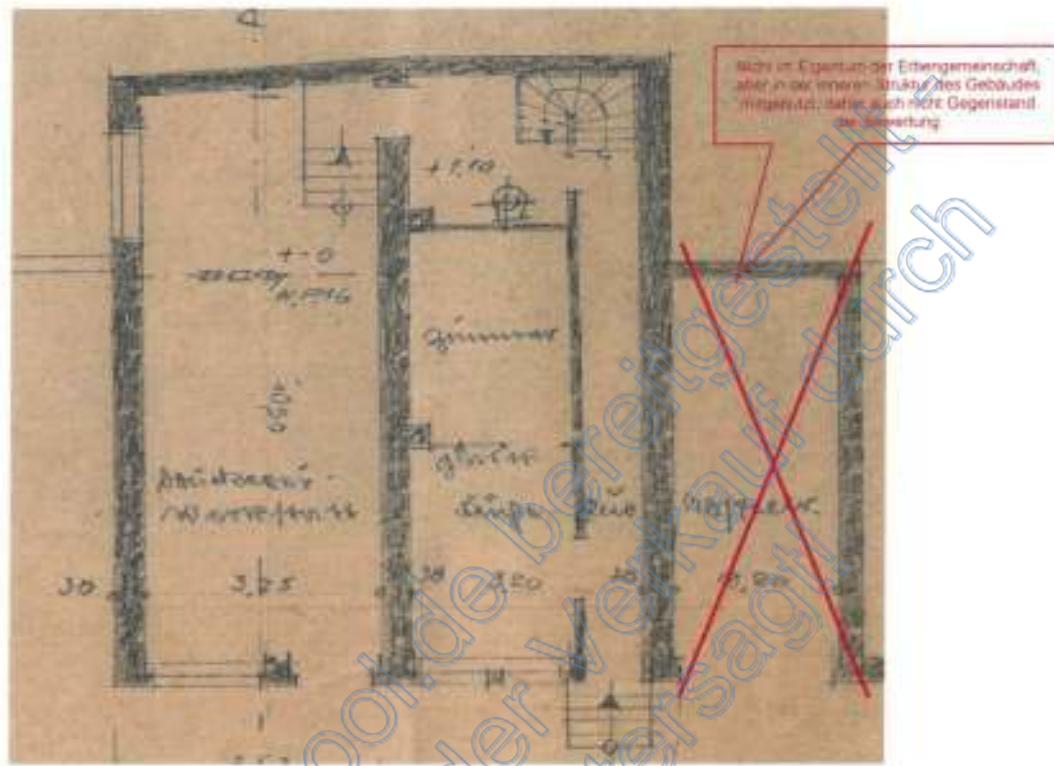
Flurkarte (LVGL)



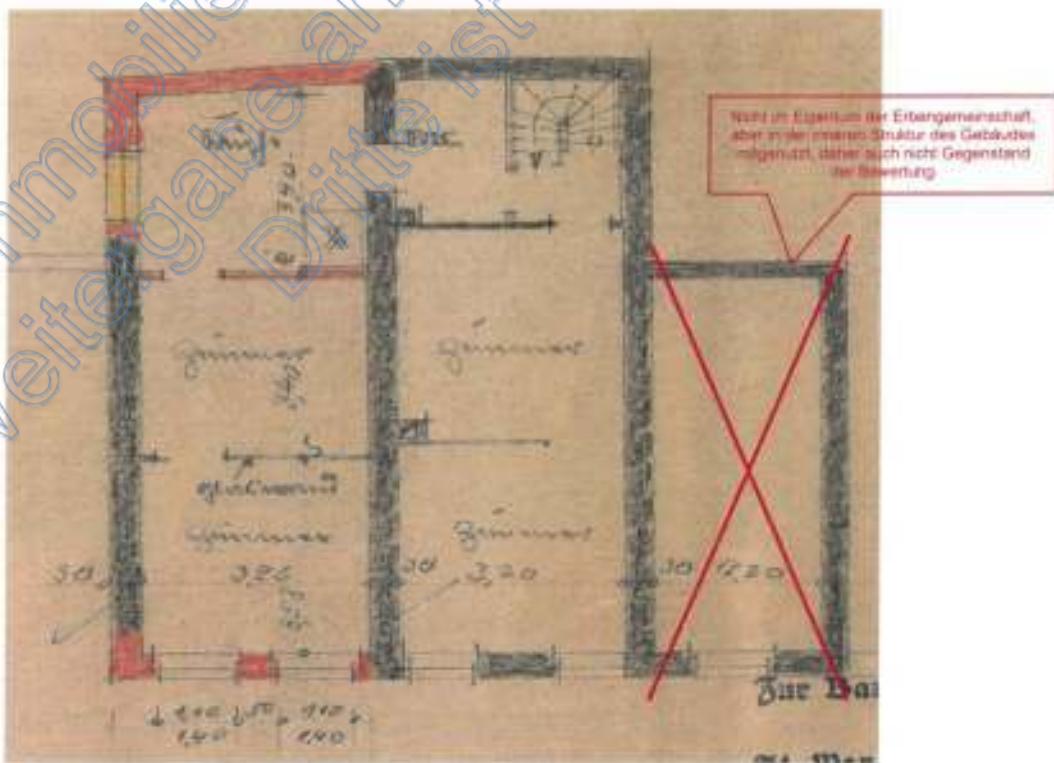
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 5: Bauplanunterlagen



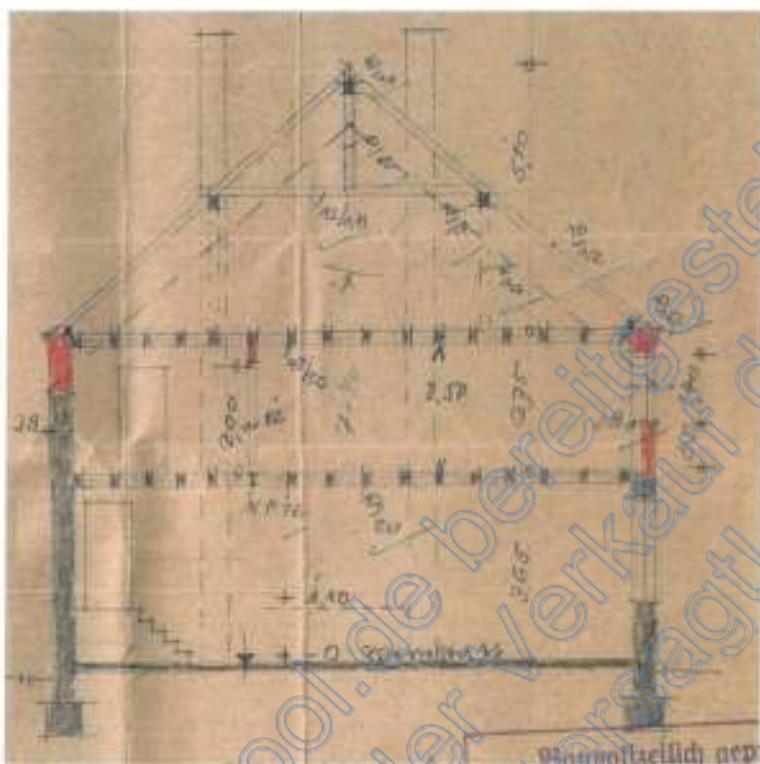
Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)



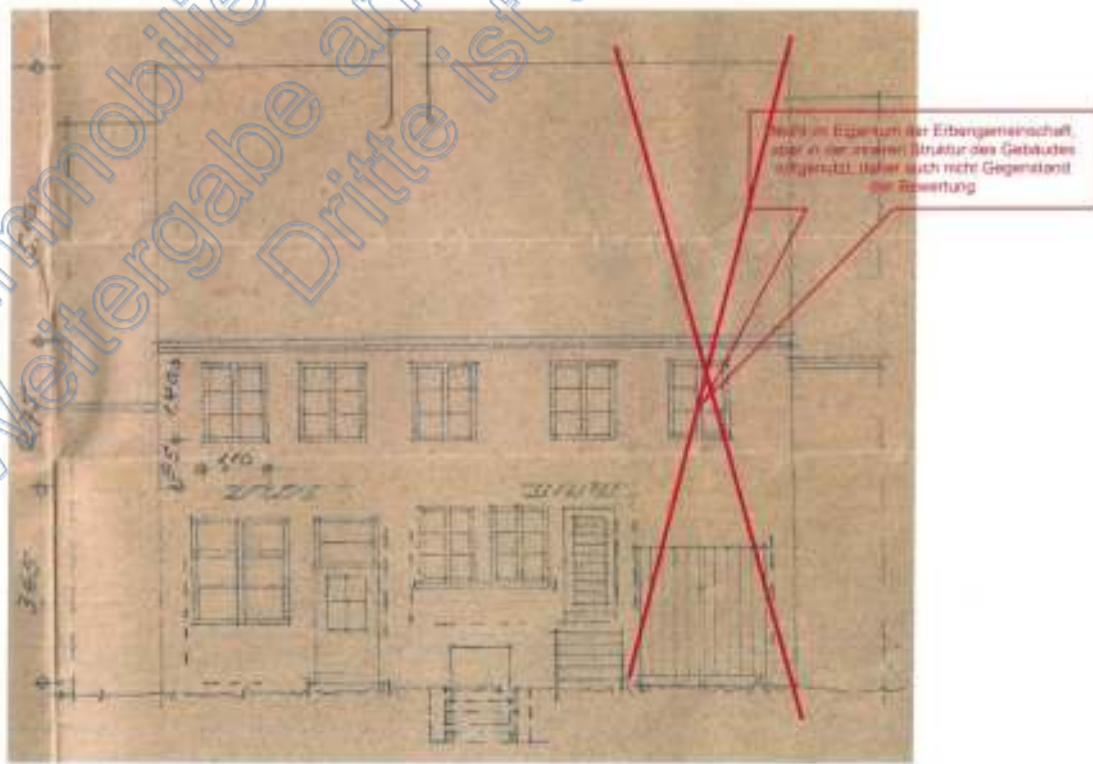
Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)



Anlage 5: Bauplanunterlagen



Schnitt (Planunterlagen abweichend von den amtlichen Ausführungen)



Straßenansicht (Planunterlagen abweichend von den amtlichen Ausführungen)



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 2 – Rückansicht



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 3 – Außenanlage und Besonderheiten etc.



Foto 4 – wie vor



Foto 5 – wie vor



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – Außenschäden etc.



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 15 – EG Innenansichten etc.



Foto 16 – wie vor



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 27 – OG Innenansichten etc.



Foto 28 – wie vor



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 39 – DG Innenansichten etc.



Foto 40 – wie vor



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Anlage 6.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – rückwärtig liegende Garage im EG



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Anlage 6.2: Fotodokumentation BwO 2



Foto 51 – Ansicht



Foto 52 – Ansicht



Anlage 6.3: Fotodokumentation BwO 3



Foto 53 – Ansicht



Foto 54 – Ansicht



Anlage 6.4: Fotodokumentation BwO 4



Foto 55 – Ansicht



Foto 56 – Ansicht



Anlage 6.5: Fotodokumentation BwO 5



Foto 57 – Ansicht



Foto 58 – Ansicht



Anlage 6.6: Fotodokumentation BwO 6



Foto 59 – Ansicht



Foto 60 – Ansicht



Anlage 6.7: Fotodokumentation BwO 7



Foto 61 – Ansicht



Foto 62 – Ansicht



Anlage 6.8: Fotodokumentation BwO 8



Foto 63 – Ansicht



Foto 64 – Ansicht



Anlage 6.9: Fotodokumentation BwO 9



Foto 65 – Ansicht



Foto 66 – Ansicht



Anlage 6.10: Fotodokumentation BwO 10



Foto 67 – Ansicht



Foto 68 – Ansicht



Anlage 7.1: Bauzahnberechnungen - Allgemein

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFIVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmhallen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen;
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschkabinen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsbundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Tumischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen:

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmhallen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



Anlage 7.2: Bauzahlenberechnungen BwO 1

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF - Wohnfläche

Erdgeschoss:	ca. 94,00 m ² * ca. 70 %	=	rd. 66,00 m ²
Obergeschoss:	ca. 94,00 m ² * ca. 70 %	=	rd. 66,00 m ²
Dachgeschoss:	ca. 94,00 m ² * ca. 45 %	=	rd. 43,00 m ²
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche gesamt		=	rd. 175,00 m ²
Σ 1.1 NGF Wohnfläche gesamt		=	rd. 175,00 m ²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: 4,00 * 12,50	=	rd. 50,00 m ²
	b: ----	=	----
	c: ----	=	----
Erdgeschoss	a: 7,59 * 12,50 - 3,63 * 0,50 / 2	=	rd. 50,00 m ²
	b: ----	=	rd. 94,00 m ²
	c: ----	=	----
Obergeschoss	a: 7,59 * 12,50 - 3,63 * 0,50 / 2	=	rd. 94,00 m ²
	b: ----	=	rd. 94,00 m ²
	c: ----	=	----
Dachgeschoss	a: 7,59 * 12,50 - 3,63 * 0,50 / 2	=	rd. 94,00 m ²
	b: ----	=	rd. 94,00 m ²
	c: ----	=	----
Σ Brutto-Grundfläche BGF gesamt		=	rd. 332,00 m ²
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF gesamt		=	rd. 332,00 m ²

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: 50,00 m ² * 2,00	=	100,00 m ³
	b: ----	=	-----
	c: ----	=	-----
Erdgeschoss	a: 94,00 m ² * 3,80	=	357,20 m ³
	b: ----	=	-----
	c: ----	=	-----
Obergeschoss	a: 94,00 m ² * 2,75	=	258,50 m ³
	b: ----	=	-----
	c: ----	=	-----
Dachgeschoss	a: 94,00 m ² * 510 / 2	=	239,70 m ³
	b: ----	=	-----
	c: ----	=	-----
Σ Brutto-Rauminhalt BRI gesamt		=	955,40 m ³
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI gesamt		=	rd. 956,00 m ³