

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!**

Verkehrswertgutachten

für das Wohnhaus
Oberbexbacher Str. 32
66450 Bexbach

sowie den aufstehenden Gebäuden und baulichen Anlagen

im Auftrag des Amtsgerichtes Homburg
im Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 2 K 21/25

zum Stichtag 12.01.2026

durch die Sachverständige für Immobilienbewertung

Dipl. Ing.(FH) Architektin Michaela Manger MSc MRICS
Hauptstr. 5
66459 Kirkel



Das Gutachten besteht aus 73 Seiten
Zur Veröffentlichung wurde dem Gericht eine PDF-Version zur Verfügung gestellt.

Inhalt

1	Zusammenstellung wichtiger Daten	3
2	Auftragsgrundlagen	4
3	Wertermittlungsgegenstand und wertrelevante Merkmale	11
3.1	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	11
3.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	13
3.3	Lagebewertung – Mikro- und Makrolage	19
3.4	Bauliche Anlagen	23
4	Wertermittlung	33
4.1	Grundlagen und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
4.2	Sachwertverfahren	35
4.3	Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	49
4.4	Bodenwert	49
4.5	Marktanpassung und Sachwert	52
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
4.7	Ertragswertermittlung	57
4.7.1	Rohertrag	58
4.7.2	Bewirtschaftungskosten	60
4.7.3	Liegenschaftszinssatz	63
4.7.4	Restnutzungsdauer	65
4.7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	66
4.7.6	Vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	67
4.7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	67
4.7.8	Ertragswert	67
5.	Verkehrswert	69

1 Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	12.01.2026
Wertermittlungsstichtag	12.01.2026
Nutzungsart	Wohnhaus
Grundstücksfläche	300 m ²
Wohnfläche	156,08 m ² - abgeleitet
Bodenwert	20.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.500 €
Vorläufiger Verkehrswert	208.796 €
Risikoabschlag	20% – wegen nicht möglicher Innenbesichtigung
Verkehrswert	167.000 €

2 Auftragsgrundlagen

Auftrag

Die Sachverständige wurde mit Beschluss des Amtsgerichtes Homburg vom 17.11.2025 in der Zwangsversteigerungssache 2 K 21/25 zur Sachverständigen bestellt und mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Wohnhaus in der Oberbexbacher Str. 32 in 66450 Bexbach beauftragt.

Mit Schreiben vom 17.11.2025 hat das Amtsgericht Homburg Umfang und Inhalt des Gutachtens näher bestimmt.

Gegenstand der Wertermittlung ist das im Grundbuch von Bexbach, Blatt 5915, unter laufender Nr. 1 eingetragene Grundstück Flur 01, Flurstück 180/4, Hof- und Gebäudefläche mit einer Größe von 300 m².

Es soll der Verkehrswert des aufstehenden Gebäudes und der baulichen Anlagen ermittelt werden.

Die im Rahmen dieses Auftrages zu erbringende sachverständige Leistung umfasst den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch¹ (BauGB) des zu bewertenden Grundstücks einschließlich seiner wesentlichen Bestandteile unter Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das Gutachten soll gemäß Auftrag des Amtsgerichtes auch Angaben zu eventuellen Mietern und Pächtern enthalten. Weiterhin soll geklärt werden, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, und der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll dargestellt werden.

Sachverständige

Michaela Manger MSc MRICS

Freie Gutachterin und Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke

Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Mitglied der Bayerischen Architektenkammer seit 1997 und Mitglied der Saarländischen Architektenkammer seit 2020

Dipl. Immobilien - Ökonomin (ADI)

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuer- und Bewertungsgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018f)

MRICS, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
seit 2004; Registered Valuer seit 2017, erneuert 2026

Die Sachverständige unterliegt den Regeln des Red Books der RICS "Appraisal and Valuation Standards".

Das Red Book enthält verbindliche Regeln und Leitlinien für bewährte Verfahren für alle Mitglieder der RICS, die weltweit Wertermittlungen für Immobilien und andere Sachanlagevermögen durchführen. Die vorliegenden Standards basieren auf den zentralen Grundsätzen der International Valuation Standards, die vom International Valuation Standards Committee (IVSC) veröffentlicht werden und stehen im Kontext mit den Regeln der European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Der Zweck dieser Standards besteht darin, sicherzustellen, dass die von den Mitgliedern durchgeführten Wertermittlungen hohen Ansprüchen in puncto Rechtschaffenheit, Klarheit und Objektivität genügen und dass die entsprechenden Gutachten gemäß allgemein anerkannten und dem jeweiligen Zweck angemessenen Grundsätzen angefertigt werden und entsprechen damit einer unabhängigen, weisungsfreien, persönlichen, gewissenhaften und unparteiischen Tätigkeit als Gutachter.

Damit liegen die Befähigungen zur Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke vor.

Anlass und Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Auftrag des Amtsgerichtes Homburg in der Zwangsversteigerungssache 2 K 21/25 und darf ausschließlich zu diesem Zweck (Zwangsversteigerung) verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Bewertungsgegenstand Gegenstand der Wertermittlung ist das im Grundbuch von Bexbach, Blatt 5915, eingetragene Grundstück, Flur 01, Flurstück 180/4, sowie das aufstehende Gebäude und die baulichen Anlagen.

Die Objektanschrift lautet 66450 Bexbach, Oberbexbacher Straße 32.

Ortsbesichtigung

Die Sachverständige hat die Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)² und die Grundpfandgläubiger (dem Gericht bekannt unter 2)³ zu einem Ortstermin am Montag, den 12.01.2026, um 15:00 Uhr zur Durchführung einer Innen- und Außenbesichtigung geladen.

Die Ortsbesichtigung fand am **12.01.2026 um 15:00 Uhr statt**. Die Gutachterin Frau Manger war mit einem Mitarbeiter von Manger.Architekten.Gutachter vor Ort.

Zum Ortstermin waren die Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)⁴ und die Gläubiger (dem Gericht bekannt unter 2)⁵ formal und fristgerecht eingeladen. Diese waren bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend. Absagen erfolgten nicht.

Die Sachverständige hat nach angemessener Wartezeit um 15:30 Uhr den Ortstermin abgebrochen und nur eine Außenbesichtigung durchgeführt. Hierbei erfolgte nur eine Besichtigung der Gebäudeteile, die vom öffentlichen Raum einsehbar waren. Das Grundstück wurde von der Sachverständigen nicht betreten. Entsprechend des gerichtlichen Auftrages ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

² Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

³ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

⁴ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

⁵ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

**Durch die Beteiligten
bereitgestellte
Unterlagen**

Das Amtsgericht Homburg hat mit dem Beschluss gleichzeitig einen Grundbuchauszug vom 24.11.2025 übermittelt. Mit Schreiben vom 18.12.2025 hat die Sachverständige die Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)⁶ und die Grundpfandgläubiger (dem Gericht bekannt unter 2)⁷ gebeten, im Zuge der Bewertung relevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen. Die angeforderten Unterlagen sind nachfolgend dargestellt:

1. Baugenehmigungsunterlagen (nur mit grünem, behördlichem Stempel) mit Bauzeichnungen des Objekts
2. Flächenberechnungen, BGF und Wohnfläche
3. Aufstellung der Baujahre der jeweiligen Gebäudeteile
4. Angaben zu bekannten Gebäudeschäden
5. Energieausweis
6. Bescheid über den Grundsteuerermessbetrag zum 01.01.2025
7. Kopien der Mietverträge zu allen Mietverhältnissen
8. Immobilienrelevante Verträge mit Dritten (z. B. Gestattungsverträge)
9. Aktuelles Wartungsprotokoll des Schornsteinfegermeisters

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wurden von den Verfahrensbeteiligten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

**bereitgestellte
Unterlagen und
Recherchen**

Vom Auftraggeber wurden der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Weiterhin hat sie folgende Auskünfte eingeholt bzw. Informationen recherchiert:

- Beschluss des Amtsgerichtes Homburg vom 17.11.2025 in der Zwangsversteigerungssache 2 K 26/23
- Bestellung der Sachverständigen des Amtsgerichtes Homburg vom 17.11.2025 in der Zwangsversteigerungssache 2 K 26/23

⁶ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

⁷ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

- Grundbuchauszüge vom 24.11.2025 vom Amtsgericht Homburg übermittelt, Grundbuch von Bexbach, Blatt 5915
- Telefonate mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Homburg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.01.2026
- Einsicht in die Bauakten der UBA des Saarpfalz-Kreises vom 17.12.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bexbach zum Planungsrecht vom 09.12.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises vom 21.01.2026
- Anfrage beim Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises zum Grundstücksmarktbericht
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises vom 08.12.2025
- Einsicht in die öffentlich zugängliche Denkmalliste des Landesdenkmalamtes des Saarlandes vom 01.07.2022
- Schriftliche Auskunft der UBA des Saarpfalz-Kreises vom 16.01.2026 zu den Baulasten
- Schriftliche Auskunft per Mail der Stadt Bexbach, Fachbereich B vom 09.12.2025, zu den Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu den Altlasten vom 06.02.2026
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 mit zur Ableitung erforderlichen Daten
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes aus 2024 vom Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung mit zur Ableitung erforderlichen Daten
- Qualifizierter Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis
- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex
- Eigene Berechnungen und Recherchen

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage. 2023 in Verbindung mit Kleiber digital auf www.reguvis.de
- Stumpe, Bernd und Tillmann, Hans-Georg. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage 2009
- Sommer, Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage 2017
- Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage. 1996
- BKI-Baukosten, Baukostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums für Architekten

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch
- ImmoWertV - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- BGB - Bürgerliches Gesetzbuch
- ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

Wertermittlungstichtag Der Wertermittlungstichtag ist der **12.01.2026, somit der Tag der Ortsbesichtigung.**

Qualitätsstichtag Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag, da weder aus rechtlichen noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist und ein Auseinanderfallen beider Stichtage begründen würde.

Gutachtenerstellung Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten auf Basis der im Gutachten genannten Unterlagen, Feststellungen und Informationen sowie unter Beachtung aller wertrelevanten Gegebenheiten angefertigt hat. Da keine Innenbesichtigung des Gebäudes stattfinden konnte, sind durch die Sachverständige Annahmen zur Bewertung zu bilden. Diese werden im Gutachten dargestellt und begründet.
Das Gutachten wird unter der Leitung und vollständigen Verantwortung der Sachverständigen erstellt.

Leistungsabgrenzung Baumängel und Bauschäden:
Dieses Gutachten stellt kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Diese werden nur insoweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant sind. Die Mängelfeststellung beschränkt sich daher auf eine visuelle Untersuchung. Soweit Teile der Immobilie nicht zugänglich waren oder nicht begangen wurden, wird unterstellt, dass der technische Zustand dieser Räume mit dem Allgemeinzustand vergleichbar ist.

Schädlinge und Schadstoffe:

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsgefährdende Baumaterialien sowie Boden- oder Grundwasserverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Baubeschreibung:

Es werden nur wesentliche und offensichtliche Merkmale aufgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen

bzw. Installationen wurde nicht geprüft und daher im Gutachten unterstellt.

Anmerkung

Die Sachverständige konnte keine Innenbesichtigung durchführen. Somit konnten auch keine Bauschäden oder Mängel festgestellt werden. Hinweise auf Hausschwamm waren von außen nicht zu erkennen. Es kann allerdings von baujahrsbedingten Bauschäden und Mängeln ausgegangen werden, die durch die Sachverständige im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen sind.

Die vollständige Erfassung von Baumängeln ist Aufgabe eines Bauschadengutachters. Es wird angeraten, vor einer Vermögensdisposition eine Feststellung des baulichen Zustandes durch einen Fachgutachter vornehmen zu lassen. Sollte sich hieraus Einfluss auf den Verkehrswert ergeben, so ist der Verkehrswert entsprechend anzupassen.

3 Wertermittlungsgegenstand und wertrelevante Merkmale

3.1 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Allgemeines und Nutzung

Der Bewertungsgegenstand liegt in 66450 Bexbach in der Oberbexbacher Straße 32 und wird augenscheinlich als Wohnhaus genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht erkennbar.

Das Grundstück ist 300 m² groß und wird südlich vom Beethovenplatz erschlossen. Im Westen grenzt das Grundstück an die Oberbexbacher Straße an. Östlich grenzt das Grundstück an ein unbebautes Grundstück. Nördlich grenzt das Gebäude an die bestehende Nachbarbebauung an (Haus Nr. 34). Das Grundstück ist L-förmig geschnitten, so dass Grundstücksteile unmittelbar hinter dem Nachbargebäude Oberbexbacher Straße 34 liegen. Dieser Grundstücksteil ist nur über einen Durchgang im Anbau erreichbar.

Stadtkarte zur Übersicht

Quelle: Geoport

Zur Oberbexbacher Straße hin ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Augenscheinlich ist das Gebäude unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Das Gebäude verfügt im Osten über einen zweigeschossigen Anbau mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss und einer im Gebäude liegenden Garage. Nach den der Sachverständigen vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv ist dieser Anbau nicht unterkellert. Soweit erkennbar ist das Grundstück nahezu vollständig befestigt.

Die Außenanlagen sind einfach und zweckmäßig und dienen der Erschließung des Gebäudes und der Garage sowie als Terrassenflächen.

Ausschnitt aus dem Katasterplan vom 11.01.2026

Anmerkung:

Die Sachverständige weist darauf hin, dass der Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.01.2026 nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmt. Ausweislich der Bauantragsunterlagen für den Anbau aus dem Jahre 1973 ist dieser grenzständig zum Flurstück 179/3 errichtet. Darüber hinaus ist der eingeschossige Anbau am Hauptgebäude mit Balkon und dem Eingangsbereich im aktuellen Katasterplan ebenfalls nicht dargestellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch

Vom Amtsgericht Homburg wurde der Sachverständigen folgender Grundbuchauszug übermittelt:

Grundbuch von Bexbach, Blatt 5915 vom 24.11.2025

Flur 01, Flurstück 180/4

In der I. Abteilung sind die Eigentümer (dem Gericht bekannt unter 1)⁸ des vorgenannten Grundstücks eingetragen.

⁸ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

Die Abteilung II weist folgende Eintragungen auf:**Eingetragen mit der lfd. Nr. 1 – gelöscht****Eingetragen mit der lfd. Nr. 2 – gelöscht****Eingetragen mit der lfd. Nr. 3**

Hier handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Mitbenutzungsrecht zum Wohnen eingetragen am 28.08.2023, Begünstigter (dem Gericht bekannt unter 3)⁹

Eingetragen mit der lfd. Nr. 4

Vorkaufsrecht für den ersten möglichen Verkaufsfall, eingetragen am 28.08.2023, Begünstigter (dem Gericht bekannt unter 3)¹⁰

Eingetragen mit der lfd. Nr. 5 – gelöscht**Eingetragen mit der lfd. Nr. 6**

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.09.2025

Anmerkung

Bezüglich der in Abteilung II eingetragenen Belastungen ist durch die Sachverständige der unbelastete Verkehrswert zu ermitteln, da gemäß Auskunft des Amtsgerichtes diese im Rahmen der Versteigerung untergehen.

Die Abteilung III weist Eintragungen von Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken aus.

Die Sachverständige geht davon aus, dass im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens durch hoheitliche Zuteilung aus dem Versteigerungserlös oder durch den Kaufpreiserlös eines freihändigen Verkaufes, diese Grundschulden und Hypotheken gelöscht werden.

⁹ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

¹⁰ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

Baurecht**Flächennutzungsplan**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich, hat aber keine rechtlich bindende Wirkung gegenüber Grundstückseigentümern.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich für Jedermann fest, welche städtebauliche Ordnung im Rahmen seines Geltungsbereiches gilt. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bexbach, Bereich B1, Stadtentwicklung wird das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP stammt aus dem Jahr 1982. Änderungen des FNP, die den Bewertungsgegenstand betreffen, liegen nicht vor.

Laut der schriftlichen Auskunft der Stadt Bexbach, Bereich B1, Stadtentwicklung, liegt der Bewertungsgegenstand nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes liegt ebenfalls nicht vor. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB vorzunehmen. Es gelten die Vorschriften eines Allgemeinen Wohngebietes.

Gemäß den Bestimmungen hat sich ein Vorhaben demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Saarland stellt eingetragene Denkmäler in der Denkmalliste des Saarlandes dar.

Für das Bewertungsgrundstück sind in der aktuellen Denkmalliste des Saarlandes vom 01.07.2022 keine Eintragungen vorhanden.

Baulasten

Baulasten werden auf der Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung geregelt. Sie stellen eine freiwillig übernommene Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu Lasten des eigenen Grundstücks dar. Baulasten sichern öffentlich-rechtliche Anforderungen aus der Genehmigung, die privat-rechtlich, ohne Mitwirkung der Genehmigungsbehörde, nicht aufgehoben werden können, und sichern den rechtlichen Zustand auf Dauer.

Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Saarpfalz, Untere Bauaufsicht, vom 16.01.2026 ist für das Flurstück des Bewertungsgegenstandes keine Baulast eingetragen.

Erschließungskosten

Eine Erschließungskostenbeitragspflicht für ein Grundstück besteht, wenn aufgrund von Beschlüssen von Gemeinden und Kommunen eine erstmalige Erschließung des Grundstücks durchgeführt wird oder Beschlüsse durch die Kommune gefasst werden, die einer wesentlichen Erweiterung oder dem Ausbau der Erschließung gleichkommen. Erschließungskostenbeitragsfreie Grundstücke sind somit Grundstücke, die bereits über eine Erschließung verfügen und bei denen weitere Beschlüsse zu Erschließungsmaßnahmen nicht gefasst wurden.

Die Stadt Bexbach, Bereich B1, Stadtentwicklung, hat am 09.12.2025 schriftlich bestätigt, dass die erstmalige Erschließung des Grundstücks Bexbach, Oberbexbacher Straße 32, erfolgt ist und somit keine Erschließungskostenbeitragspflicht besteht. Darüber hinaus sind keine Beiträge nach § 8 und 10 KAG für straßenbauliche

Maßnahmen oder Kanalanschlussbeiträge derzeit zu entrichten.

Weiterhin hat die Stadt Bexbach bestätigt, dass derzeit keine Beschlüsse gefasst sind bzw. nicht bekannt sind, die zukünftige Erschließungskosten auslösen, auch wenn ein Beschluss für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bewertungsgegenstand ist somit als erschließungskostenbeitragsfrei zu bewerten.

Altlasten

Das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz, Geschäftsbereich 2, Wasser, hat schriftlich am 06.02.2026 Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erteilt. Laut schriftlicher Auskunft ist kein Eintrag für das Grundstück Gemarkung Bexbach, Flur 01, Flurstück 180/4 vorhanden.

Aus der Nutzungshistorie als Wohnhaus besteht auch nach äußerem Anschein kein Hinweis, der auf einen Altlastenverdacht hindeutet.

Die Sachverständige stuft im Rahmen des Gutachtens die Fläche als altlastenfrei ein, da sie zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keinerlei Kenntnis hat, die eine andere Annahme rechtfertigt.

Sollten diesbezüglich zu einem späteren Zeitpunkt weitere Erkenntnisse hierüber vorliegen, so ändert sich der ermittelte Verkehrswert entsprechend.

Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV beschreibt im Wesentlichen die Rechtslage der Nutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit eines Grundstücks:

*§ 3 Abs. 1 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft:
Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

- § 3 Abs. 2 *Bauerwartungsland:*
Flächen, die eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- § 3 Abs. 3 *Rohbauland:*
Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind.
- § 3 Abs. 4 *baureifes Land:*
Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Fazit

Das Grundstück des Bewertungsgegenstandes ist sowohl nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften als auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich beim Bewertungsgegenstand um baureifes Land.

Private Verträge

Es wurden keine Informationen zu privatrechtlichen Verträgen zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der schriftlichen Anfrage vom 18.12.2025 an die Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)¹¹ und die Gläubiger (dem Gericht bekannt unter 2)¹² wurden private Verträge angefordert. Es wurden keine Unterlagen oder Verträge an die Sachverständige übermittelt.

Die Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung daher davon aus, dass das Objekt frei von Mietverträgen und sonstigen privaten Verträgen ist. Werteinwirkungen, die sich aus Mietverträgen ergeben würden, können daher bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt werden.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

In der Bestellung als Gutachterin vom 17.11.2025 wurde die Sachverständige insbesondere beauftragt, zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen. Die Sachverständige hat zu diesem Zweck eine Akteneinsicht bei der Unteren Bauaufsicht des

¹¹ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

¹² Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

Saarpfalkreises vorgenommen und hierbei festgestellt, dass baurechtliche Anordnungen nicht in den Akten enthalten sind. Eine Baulast ist nicht eingetragen.

Baubehördliche Beschränkungen ergeben sich aber für den Bewertungsgegenstand aufgrund des Grenzverlaufs des Grundstücks im nördlichen Bereich, hinter dem Nachbargebäude Oberbexbacher Straße 34. Bei Teilen des Nachbargebäudes beträgt der Grenzabstand zum Bewertungsgrundstück nur 1 - 2 Meter und liegt damit unter dem Mindestgrenzabstand von 3 Metern. Die Abstandsflächen für dieses Gebäude liegen daher teilweise auf dem Bewertungsgrundstück, was zu Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit in diesem Bereich führt.

Nach Auffassung der Sachverständigen ist der vorstehende Umstand wertrelevant und im Rahmen des Gutachtens bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

3.3 Lagebewertung – Mikro- und Makrolage

Makrolage und Mikrolage

Bundesland:	Saarland
Stadt:	Bexbach
Landkreis:	Saarpfalz
Einwohnerzahl:	ca. 17.660
Arbeitslosenquote:	5,2 %, Landkreis
Durchschnittl. Private Kaufkraft pro Einw.	26.366 € in der Mikrolage
Haushalte:	8.544
Datenstand:	31.12.2025
Autobahnanschluss:	A 6 in ca. 8 Minuten
Flughafen:	Regionalflughafen Saarbrücken
Bahn:	Regionalanschlüsse am Bahnhof Bexbach, ICE-Verbindung vom Hauptbahnhof Homburg/Saar

Übersichtsplan zur Makrolage

Quelle: Geoport

Die Stadt Bexbach liegt im Saarpfalz-Kreis und gehört zu einem von 6 Landkreisen des Saarlandes. Die Wirtschaftskraft des Landkreises ist geprägt von großen Industrieansiedlungen wie z. B. Bosch, Michelin, INA Schäffler und vielen weiteren großen Unternehmen. Die Kreisverwaltung befindet sich 10 km entfernt in Homburg an der Saar und ist über die B 423 angeschlossen. Die Kreisstadt ist geprägt vom Sitz der Universitätskliniken des Saarlandes und den vorgenannten größeren Industrieansiedlungen. Die Stadt Bexbach befindet sich im Osten des Landkreises. Der Landkreis grenzt im Nordosten an das Bundesland Rheinland-Pfalz an.

Die Stadt Bexbach verfügt über einen gewachsenen Ortskern mit guten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. In ca. 4 Minuten Entfernung vom Bewertungsgegenstand befindet sich ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Bekleidungsdiscounter und einem SB-Lebensmittelmarkt.

Versorgung / Dienstleistungen – Luftlinie

Quelle: Geoport

Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Gymnasiale Einrichtungen sind ca. 4,5 km entfernt. Ein ÖPNV-Anschluss befindet sich ca. 250 m vom Bewertungsgegenstand entfernt. Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Nähe des Ortskerns. Die umliegende Bebauung ist geprägt von älteren 1–2-Familienhäusern, vorwiegend aus den 30er bis 50er Jahren. Ein erheblicher Teil der Gebäude ist nicht saniert. Teilweise sind kleinere Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet vorhanden. Im Umfeld befinden sich öffentliche Grünflächen in nicht unerheblichem Umfang. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Friedhofsanlage der Stadt Bexbach.

Die Stadt Bexbach verfügt über eine Einzelhandels-zentralitätskennziffer von 82 und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Gleiches gilt für den Kaufkraftbindungsindex, der mit 67 ebenfalls vom Durchschnitt nach unten abweicht. Die Struktur der Einkünfte je Haushalt im direkten Bewertungsumfeld ist nachfolgend dargestellt.

Struktur der Haushaltseinkünfte im Bewertungsumfeld

Quelle: Geoport

Im Bewertungsumfeld wohnen vorwiegend (ca. 48 %) Bewohner, die älter als 55 Jahre sind. Der Anteil von 1-2 Personenhaushalten beträgt über 60 %. Aus vorgenannten Gründen ist die Mikrolageneinschätzung der Objektadresse hinsichtlich des Preis- und Mietniveaus unterdurchschnittlich im Verhältnis zum Landkreis.



Mikrolageneinschätzung / Preis- und Mietniveau

Quelle: Geoport

Luftbild des Bewertungsgegenstandes

Quelle: Geoport

Fazit

Der Standort Bexbach ist im Verhältnis zu anderen Städten des Landkreises unterdurchschnittlich hinsichtlich der Vermarktungsmöglichkeiten zu bewerten. Feststellbare Leerstände, unterdurchschnittliche Gebäudequalitäten, geringer Sanierungsstand und die Bevölkerungsstruktur führen zu einer unterdurchschnittlichen Nachfragesituation. Auch innerhalb der Stadt Bexbach liegt der Bewertungsgegenstand in einem Bereich mit unterdurchschnittlicher Lagequalität und reduzierter Nachfrage.

3.4 Bauliche Anlagen**Allgemein**

Die Beschreibung der baulichen Anlagen wird auf die wesentlichen, für die Wertermittlung relevanten Angaben beschränkt. Sie dient lediglich dazu, die für die Wertermittlung im Rahmen des Ertragswert- und Sachwertverfahrens benötigte wirtschaftliche Restnutzungsdauer und das nachhaltig zu erzielende Mietniveau einzuschätzen und eine Einschätzung der Normalherstellungskosten als Grundlage für den Sachwert darzustellen. Eine detaillierte Baubeschreibung sowie die Aufnahme sämtlicher Schäden (Bauwerksanalyse) finden nicht statt.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Das Gebäude konnte lediglich von außen, aus dem öffentlichen Bereich, besichtigt werden. Gemäß Bestellung durch das Amtsgericht ist das Gutachten in diesem Fall nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Da von den Verfahrensbeteiligten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, hat die Sachverständige die beim UBA des Saarpfalz-Kreises geführten Bauakten eingesehen. Die geführten Bauakten wurden von der UBA am 17.12.2025 übermittelt. Die Genehmigungsunterlagen zum Gebäude und

den Anbauten sind unvollständig. Planungs- und Genehmigungsunterlagen lagen nur für den in den 70er Jahren genehmigten Anbau vor. Die Akten enthielten keine Angaben zum ursprünglichen Gebäudebestand.

Aufgrund dieser Ausgangssituation waren durch die Sachverständige Annahmen zum Gebäudebestand zu bilden.

Gebäudebestand

Die ältesten Genehmigungsunterlagen, die im Bauarchiv vorliegen, sind aus dem Jahre 1973. Hier geht es um die Erweiterung des Einfamilienhauses mit dem Neubau einer Garage und einer Änderung der Raumeinteilung. Zu dem Zeitpunkt bestand bereits das zweigeschossige Hauptgebäude an der Straßenecke Oberbexbacher Straße/Beethovenplatz (ehemals Friedhofstraße). Weiterhin bestand ein zweigeschossiger Anbau an das Hauptgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Ansicht Beethovenplatz (ehem. Friedhofstraße) Bestand 1973
Ausschnitt aus dem Bauantrag 1973
Quelle: Bauarchiv

Aufgrund typischer Gebäudemerkmale, wie der gemauerte Sandsteinkeller, schätzt die Sachverständige das Baujahr des Hauptgebäudes auf die 1930er Jahre ein. Der vorhandene

Anbau wurde zu einem späteren, aber nicht bekannten Zeitpunkt errichtet.

Mit dem Bauantrag aus 1973 wurde im Erdgeschoss grenzständig eine Garage errichtet. Zwischen dem Neubau der Garage und dem bestehenden Anbau verblieb ein Durchgang zum hinteren Grundstücksteil. Die Garage und der Durchgang wurden im Obergeschoss überbaut und an den bestehenden Anbau angeschlossen.



Ansicht Beethovenplatz (ehem. Friedhofstraße) Bestand mit
Neubau Garage und Überbau 1973
Ausschnitt aus dem Bauantrag 1973
Quelle: Bauarchiv

Über dem kompletten Anbau wurde ein flach geneigtes Satteldach mit Faserzementplatten als Dacheindeckung errichtet.

Die Sachverständige unterstellt, dass im Zuge der Erweiterung und des Umbaus im Jahre 1973 eine Teilmodernisierung des gesamten Bestandes durchgeführt wurde. Aus diesem Grund und aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der Gebäudeteile hält es die Sachverständige für erforderlich, ein mittleres Baujahr des Gesamtgebäudes anzunehmen und dies wie folgt einzuschätzen:

mittleres Baujahr 1955

Weitere Informationen aus dem Bauarchiv liegen nicht vor. Anhand der vorliegenden Informationen und der Außenbesichtigung konnten folgende Feststellungen und Annahmen durch die Sachverständige erfolgen:

Das Hauptgebäude ist zweigeschossig mit einer Unterkellerung. Das Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Anbau zum Beethovenplatz, der im Obergeschoss als Balkon genutzt wird. Das Kellergeschoss ist über eine Außentreppe von der Oberbexbacher Straße aus erreichbar.

Konstruktion / Fassade

Mauerwerk mit Putz, im Kellerbereich Sandsteinmauerwerk, kein Wärmedämmverbundsystem erkennbar, aufgrund des Baujahrs wird von einer Stahlträger-/Ortbetondecke ausgegangen, Decken wurden baujahrstypisch als Holzbalkendecken ausgeführt

Dach

Satteldach mit Holzsparren und Ziegeldeckung älteren Baujahres, Dachflächenfenster nicht erkennbar

Das **zweigeschossige Nebengebäude** ist nicht unterkellert und nur über das Hauptgebäude erschlossen. Es wird von folgender Ausführung ausgegangen:

Konstruktion / Fassade

Mauerwerk mit Putz, kein Wärmedämmverbundsystem erkennbar, aufgrund des Baujahrs wird von einer Ortbetondecke mit Stahlträgern über EG ausgegangen, einfache Bodenplatte, die Decke über OG ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

Dach

Satteldach mit Holzsparren und Faserzementplatten älteren Baujahres, Dachgeschoss nicht ausbaufähig

Weitere Beschreibungen beider Gebäudeteile und Annahmen zur Ausführung und Ausstattung:

Die Sachverständige nimmt an, dass im Zuge des Erwerbsvorgangs in den Jahren 2012/2013 zusammengefasste periodisch wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen in Ausstattung und Ausführung durchgeführt wurden. Es wird von einer einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen.

Fenster / Hauseingangstür

Kunststofffenster und Tür mit Isolierverglasung, Rollläden an den Fenstern

Sonstige Türen und Tore

Garagentor aus Metall, sonstige Türen aus Kunststoff und Metall

Sanitär

Die Sachverständige nimmt an, dass es sich um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard handelt, wie z. B. Fliesen an Wänden und Böden, Leitungen unter Putz, einfache Sanitärinstallation.

Innentüren

Die Sachverständige nimmt an, dass es sich um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard handelt wie z. B. Kunststofftüren oder laminierte Holztüren.

Bodenbeläge

Die Sachverständige nimmt an, dass es sich um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard handelt, wie z. B. Fliesen, Laminat oder Teppichböden.

Elektroinstallation

Die Sachverständige nimmt an, dass es sich um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard handelt, wie z. B. 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen pro Raum, Austausch von Schaltern und Elektroendinstallation.

Heizung

Es ist von außen erkennbar, dass sich ein Gasanschluss im Haus befindet. Die Sachverständige unterstellt daher eine Erneuerung und Installation eines Gas-Kessels.

Anmerkung

Nach Auffassung der Sachverständigen stellen die vorgenannten Maßnahmen keine umfassende Modernisierung des Gebäudes dar. Für diese Annahme spricht, dass wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wie ein Wärmedämmverbundsystem oder eine Erneuerung des Dachstuhls mit Dachhaut oder ein konstruktiver Eingriff augenscheinlich nicht vorgenommen wurden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des Anbaus aus dem Jahr 1973 Faserzementplatten verwendet

wurden. Baujahrsbedingt kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Materialien Asbest enthalten und im Falle eines ordnungsgemäßen Rückbaus zu erhöhten Entsorgungskosten beseitigt werden müssen.

Flächen

Flächenberechnungen zu den einzelnen Gebäuden lagen auch in den Bauakten nicht vor. Die eingeholten Pläne aus dem Bauarchiv waren nur teilweise bemaßt. Somit erfolgte hilfsweise eine Ermittlung durch grafischen Abgriff und Plausibilisierung.

Zur Ermittlung der vermietbaren Flächen wurden gebäudetypische BGF/Wfl.-Faktoren herangezogen.

Ermittlung der BGF-Flächen (Bruttogrundfläche)

Für die Ermittlung des Sachwertes ist es erforderlich, die Bruttogrundfläche des Gebäudes zu ermitteln. Die Bruttogrundfläche ist nach DIN 277 zu ermitteln und erfasst sämtliche marktüblichen nutzbaren Grundflächen eines Bauwerks, einschließlich deren konstruktiven Umschließungen. Sie unterscheidet sich von der Nutzflächenberechnung nach DIN 277 und der Wohnflächenberechnung. Bei der BGF sind auch Kellerflächen mit einer Höhe von >1,25 m (wie bei dem Objekt angenommen), nutzbare Dachgeschossflächen (unabhängig davon, ob sie ausgebaut sind oder nicht) oder im Haus integrierte Garagen zu berücksichtigen.

Die Sachverständige hat nachfolgende BGF-Berechnung durchgeführt:

BGF-Flächenberechnung Bexbach, Oberbexbacher Straße 32

Vorderhaus, KG, Höhe >1,25 m	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
Vorderhaus, EG	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
Anbau Eingang	1,50 m x 6,80 m	10,20 m ²
Anbau rückwärtig alt*	5,60 m x 3,45 m	19,32 m ²
Durchgang	1,60 m x 3,45 m	5,52 m ²
Garage	6,50 m x 4,60 m	29,90 m ²
OG	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
Anbau neu und über Garage	12,00 m x 3,45 m	41,40 m ²
Teilüberbau Garage	4,80 m x 3,05 m	14,64 m ²
DG, Höhe >1,25 m	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
gesamt BGF		360,98 m²

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht durch ein Aufmaß ersetzt werden.

Es verbleibt in einer solchen Situation nur die Möglichkeit hilfsweise eine Ermittlung durch grafischen Abgriff, Plausibilisierung und über Umrechnungsfaktoren vorzunehmen.

Die NHK 1995 sowie die Ausführung zum Bewertungsgesetz weisen einen Umrechnungsfaktor für Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern wie folgt aus: $1 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,55 = \text{BGF}$. Einige Finanzdirektionen wie z. B. die OFD Nordrhein-Westfalen haben die Umrechnungsfaktoren weiter gebäudetypisch spezifiziert. Die sich ergebenden Faktoren liegen je nach Gebäudetyp zwischen Faktor $1,3 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ und $2,45 \text{ m}^2 \text{ BGF}$ je $\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}$.

Die Gebäudetypen unterscheiden sich hinsichtlich Vorhandensein eines Kellers, Aus- oder Nichtausbau eines Dachgeschosses und Geschossigkeit. Die Sachverständige hat daher aus der obenstehenden BGF-Berechnung die wohnflächenrelevante BGF ermittelt und aufgrund des baujahrsbedingten hohen Konstruktionsflächenanteils einen Abschlag von 25 % (Faktor 0,75) vorgenommen.

wohnflächenrelevante BGF zur Berechnung der angenommenen Wohnfläche

Vorderhaus, EG	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
Anbau Eingang	1,50 m x 6,80 m	10,20 m ²
Anbau rückwärtig alt*	5,60 m x 3,45 m	19,32 m ²
OG	7,50 m x 8,00 m	60,00 m ²
Balkon überdacht 25%	1,50 m x 6,80 m	2,55 m ²
Anbau neu und über Garage	12,00 m x 3,45 m	41,40 m ²
Teilüberbau Garage	4,80 m x 3,05 m	14,64 m ²

wohnflächenrelevante BGF	208,11 m²
---------------------------------	-----------------------------

Faktor 0,75	0,75
-------------	------

angenommene Wohnfläche	156,08 m²
-------------------------------	-----------------------------

Aufgrund der Annahmen und Ableitungen ergibt sich eine Wohnfläche mit einer Größe von

156,08 m²

Zur Plausibilisierung wird der Umrechnungsfaktor Wohnfläche / BGF herangezogen.

$$360,98 \text{ m}^2 / 156,08 \text{ m}^2 = 2,31$$

Der ermittelte Umrechnungskoeffizient liegt am oberen Ende der Spanne der vorab erläuterten Umrechnungskoeffizienten und ist dem baujahrbedingten hohen Konstruktionsflächenanteil des Hauptgebäudes mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss und der integrierten Garage und dem Durchgang im Erdgeschoss des Anbaus geschuldet.

Hinweis

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der fehlenden Planungsunterlagen kein Aufmaß vorgenommen werden konnte. Die vorstehenden Berechnungen stellen daher eine Schätzung dar, für die die Sachverständige keinerlei Haftung übernehmen kann.

**Bauschäden /
Instandhaltung**

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnten baujahrstypische Bauschäden, wie z. B. eine Durchfeuchtung des Sandsteinmauerwerkes im Kellerbereich, festgestellt werden. Ebenfalls sind Feuchteschäden an verschiedenen Stellen am Außenputz erkennbar. Weiterhin sind Schäden an den Außenanlagen erkennbar. Das Objekt weist von außen typische Merkmale unterlassener Instandhaltung auf.

**Energetische
Eigenschaften**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Aufgrund der Altersstruktur des Gebäudes ist davon auszugehen, dass der vorhandene energetische Standard nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Von außen erkennbar ist das Fehlen eines Wärmedämmverbundsystems. Die Sachverständige geht davon aus, dass keine Dämmung zu den unbeheizten Bereichen vorhanden ist. Die aktuellen Vorschriften des GEG bei einer Übertragung oder bei einem Kauf sind zu beachten und zu berücksichtigen. Die energetische Qualität der wahrscheinlich 2012/2013 ausgetauschten Fenster entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Dies gilt auch für den fiktiv angenommenen Kesseltausch, bei dem nur eine technische Restnutzungsdauer verbleibt.

Soweit offensichtliche Maßnahmen und Auflagen aus dem Gebäudeenergiegesetz erkennbar sind, erfolgt eine Berücksichtigung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Zur Überprüfung empfiehlt die Sachverständige die Einschaltung eines Fachgutachters.

Außenanlagen

Im östlichen Bereich zum Flurstück 179/3 ist das Grundstück, im Bereich der Garage, durch eine Stützmauer begrenzt. Ausweislich des Katasterplans befinden sich an der südlichen und westlichen Seite des Grundstücks Teile des Grundstücks im öffentlichen Raum und werden als Gehwege genutzt. Der Innenhof ist durch eine Mauer zum Straßenraum abgegrenzt. Die Zuwegung, der Eingangsbereich und eine kleine Terrasse sind gefliest. Die Beläge sind schadhaft und bedürfen der Instandsetzung. Die Zufahrt zur Garage ist in

Betonpflastersteinen ausgeführt. Auch hier sind Schäden erkennbar. Auf dem Grundstück sind weitere kleinere Stützmauern vorhanden. Der rückwärtige, hinter dem Anbau liegende Grundstücksteil konnte von der Sachverständigen aus dem öffentlichen Raum nicht eingesehen werden.

Bodenbeschaffenheit

Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

Fazit

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen, durchschnittlichen und baujahrsbedingten Gebäudezustand. Aufgrund der mehrfachen Anbauten ist von einem hohen Anteil von Verkehrsflächen und von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen auszugehen. Es ist zu erwarten, dass der Grundriss nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Es sind Merkmale unterlassener Instandhaltung erkennbar. Die erkennbaren Bauschäden sind im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Wertermittlung

4.1 Grundlagen und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlagen

Der Verkehrswert ist nach § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln und ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Aus den im Abschnitt 3 der ImmoWertV regulierten Wertermittlungsverfahren ist das für das Bewertungsobjekt geeignete Verfahren auszuwählen und die Wahl zu begründen. Zur Wertermittlung können auch mehrere Verfahren angewendet werden; der Verkehrswert ist dann aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wertermittlungsverfahren In der ImmoWertV werden das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind stets Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die bezüglich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und kann sowohl für die Wertermittlung von unbebauten als auch für die Wertermittlung von bebauten Grundstücken angewendet

werden. Die Sachverständige hat daher Einsicht in die Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises beantragt. Konkrete Vergleichsfälle wurden vom Gutachterausschuss nicht übermittelt. Es fehlt somit an den erforderlichen Kriterien der in einem Vergleichswertverfahren benötigten Informationen.

Die Wertermittlung auf der Grundlage von Vergleichspreisen scheidet somit aus. Die Informationen können nur zur Plausibilisierung des Verkehrswertes dienen.

Im Sachwertverfahren wird aus dem nach § 16 ImmoWertV bestimmten Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen der Sachwert des Grundstücks ermittelt. Das Sachwertverfahren wird zur Wertermittlung bebauter Grundstücke herangezogen. Die baulichen Anlagen dieser Grundstücke werden entweder vorwiegend eigengenutzt (vorrangig Einfamilienhäuser) oder sind dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen (z.B. Gemeinbedarfsgrundstücke).

Laut Auskunft des GAA des Saarpfalz-Kreises wurde der letzte Grundstücksmarktbericht mit den zur Ableitung erforderlichen Sachwertfaktoren im Jahr 2017 veröffentlicht. Somit liegen keine aktuellen Sachwertfaktoren vor. Diese sind aber im Rahmen der Modellkonformität wichtig, da sie einen erheblichen Einfluss auf die Höhe des zu ermittelnden Sachwertes haben. Es verbleibt somit nur die Möglichkeit, auf die Grundstücksmarktberichte der oberen Gutachterausschüsse des Saarlandes und des Landes Rheinland-Pfalz, aufgrund der räumlichen Nähe, zurückzugreifen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Objektes können wertbestimmende Merkmale im Sachwertverfahren nur bedingt berücksichtigt werden. Die Sachverständige wird daher neben dem Sachwertverfahren ein Ertragswertverfahren durchführen, das nachfolgend beschrieben ist. Die sich ergebenden Verfahrensergebnisse werden von der Sachverständigen gewichtet.

Im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage marktüblich erzielter Erträge der Ertragswert eines Wertermittlungsobjektes ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird bei der Wertermittlung von so genannten Renditeobjekten angewendet und ist auch für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet. Der Ertragswert wird aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag gebildet. Hierbei wird der Bodenwert ermittelt und der Reinertrag um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes vermindert. Bodenwert und Ertragswert stehen dabei in Korrelation. Aufgrund des vorliegenden Mietspiegels, der Aufbereitung der Marktmieten und hoher Markttransparenz durch Internetplattformen lassen sich Marktmieten in ausreichender Genauigkeit ermitteln. Bei der Anwendung von marktkonformen Liegenschaftszinssätzen führt das Ertragswertverfahren zu marktkonformen Ergebnissen.

4.2 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
- x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV 2021 in den §§ 35-39 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück

vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs-)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der BGF-Fläche (m²) des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines

einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt, sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten. Zu berücksichtigen sind weiterhin eventuelle Zu- und Abschläge.

Nach Durchführung der Berechnung ergeben sich unter Berücksichtigung der BGF und der objektspezifisch ermittelten Normalherstellungskosten die Gebäudeherstellungskosten inklusive Baunebenkosten. Die Gebäudeherstellungskosten sind, um die Alterswertminderung des Gebäudes zu mindern.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten bzw. abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Faktoren wird durch die Alterswertminderung der Zeitwert des Bewertungsobjektes ermittelt.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der BGF-Flächen wurden besondere Gebäudeteile wie z. B. Balkone, Kellerausgangstreppen, Vordächer usw. nicht erfasst sind und sind daher den Normalherstellungskosten pauschalisiert zuzuschlagen.

Außenanlagen

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

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Addition des Sachwertes der Gebäude und Außenanlagen und des separat im Rahmen der Bodenwertermittlung ermittelten Bodenwertes. Der vorgenannte Wert kann allerdings nicht ohne weitere Anpassung für die Ermittlung des Wertes übernommen werden. Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 ImmoWertV erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Sachwertfaktor wird in der Regel durch die jeweiligen Gutachterausschüsse veröffentlicht. Es zählt zu den zur Ableitung in der Wertermittlung erforderlichen Daten. Sollten Sachwertfaktoren nicht veröffentlicht werden, kann gemäß § 39 ImmoWertV ein objektspezifischer Sachwertfaktor abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors ermittelt sich dann der marktangepasste vorläufige Sachwert für den Bewertungsgegenstand.

Weiterhin zu berücksichtigen sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden bzw. besondere objektspezifische Gegebenheiten).

Durch Addition des Sachwertes und durch den Zuschlag bzw. Abschlag der besonderen objektspezifischen Grundstücks-

merkmale ergibt sich dann der marktangepasste Sachwert für den Bewertungsgegenstand.

Durchführung des Sachwertverfahrens

Zunächst ist der Gebäudestandard des Bewertungsobjektes zu einzuschätzen. Die Sachverständige greift hierbei auf die Beschreibung der Gebäudestandards der NHK 2010 sowie der Anlage 4 der ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zurück. Hier erfolgt eine Einteilung in 5 Standardstufen zu den Ausführungskriterien des Gebäudes.

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

Standardmerkmal/ Standardstufe	Wägungs- anteil	1	2	3	4	5
Außenwände	23%	0,7	0,3			
Dach	15%	0,3	0,7			
Fenster/Außentüren	11%			1		
Innenwände/Türen	11%		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion/Treppen	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%			1		
Sanitäreinrichtungen	9%			1		
Heizung	9%			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6%		0,5	0,5		
insgesamt	100%	20,6	31,4	48		

Tabelle zur Einteilung der Merkmale des Objektes in den 5 Standardstufen zu den Ausführungskriterien des Gebäudes auf Basis von Wägungsanteilen der Standardmerkmale.

Die Beschreibung der Gebäudestandards und deren Einordnung anhand von Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmalen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Einordnungen erfolgen nach augenscheinlichen Feststellungen und baujahrstypischen Merkmalen und Annahmen.

Stufe 1

Stufe 2

Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Stufe 2

Stufe 3

Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (optional); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstichen; leichte Türen, Stahlzangen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzangen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartenplatte, Trittschallschutz
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen

Quelle der Tabellen, Auszug aus Anlage 2, Sachwertrichtlinie

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: 2.12, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebaut DG

Anmerkung:

Der Anbau an das Hauptgebäude verfügt im EG nur über einen geringen Anteil an Wohnraum. Wesentliche Teile wie z. B.

Gebäudedurchgänge, Überbauungen und Garage können nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Sachverständige geht daher von vergleichbaren NHK-Kosten zum Gebäudetyp 2.12 aus und hat dies anhand alternativer Gebäudetypen der NHK 2010 geprüft und plausibilisiert.

Berücksichtigung der Standardstufen im Bezug auf den relativen Gebäudestandardanteil zur Bestimmung des relativen NHK-Anteils. Auf Basis der tabellierten NHK für den Gebäudetyp werden diese anhand des relativen Gebäudestandardanteils der jeweiligen Standardstufe ermittelt.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in €/m ² BGF	relativer Gebäudestandardanteil in %	relativer NHK 2010-Anteil in €/m ² BGF
1	535,00 €	20,60%	110,21 €
2	595,00 €	31,40%	186,83 €
3	685,00 €	48%	328,80 €
4	825,00 €	0%	- €
5	1.035,00 €	0%	- €
gewogene, standardbezogene NHK 2010			625,84 €

Im Ergebnis zeigt sich der gewogene, standardbezogenen NHK 2010 Wert für das Objekt:

rund 626 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten

In der Anlage 4 zur ImmoWertV sind folgende Korrekturen vorgesehen:

1. Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit bei Dächern, deren Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m liegt
2. Zuschlag für einen eventuell vorhandenen Spitzboden
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen

Die aufgeführten Korrekturen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Baupreisentwicklung Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg in diesem Zeitraum rd. 90,6 %, was zu einem Faktor von 1,906 führt.

Normalherstellungskosten für das Gebäude zum Bewertungstichtag Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich bezogen auf den Stichtag somit wie folgt:

Ausgangswert	626 €/m ²
x Baupreisindex	1,906
= Normalherstellungskosten	1.193,16 €/m ²
	rund 1.195 €/m²

Herstellungskosten des Gebäudes Mit den oben ermittelten indexierten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche des Gebäudes ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.195 €/m ²
x Brutto-Grundfläche	360,98 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	431.371,10 €
	rund 431.371 €

In der BGF nicht erfasste Bauteile Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten separat mit Kostenansätzen wie folgt erfasst:

- Überdachter Balkon 4.000 €
- Kellereingangstreppe 1.000 €

(Quelle BKI, plausibilisiert)

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:

Herstellungskosten Wohngebäude	431.371 €
+ In der BGF nicht erfasste Bauteile	5.000 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	436.371 €

Regionalfaktor

Bei den obigen Herstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen in einem letzten Schritt noch an das regionale Baupreisniveau angepasst werden. Dazu werden die Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor, der von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt wird, multipliziert und angeglichen. Der zuständige Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises hat aktuell keinen Regionalfaktor veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht des Saarlandes wurden ebenfalls keine Regionalfaktoren veröffentlicht. Die Sachverständige greift daher hilfsweise auf die Regionalfaktoren der BKI-Baukosten für das Jahr 2025 zurück. Hier wird ein **Regionalfaktor für den Saarpfalz-Kreis von 0,976** ausgewiesen.

**Regionale
Herstellungskosten**

Damit ergeben sich die regionalen Herstellungskosten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	436.371 €
x Regionalfaktor	0,976
= Regionale Herstellungskosten	425.898,10 €
	rund 425.898 €

Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und dann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer greift die Sachverständige auf das Modell der Sachwertrichtlinie zurück. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern hängt die Gesamtnutzungsdauer von der gewogenen Standardstufe des Objektes ab. Maßgeblich ist der Wägungsanteil der Standardmerkmale und die Zuordnung zu den jeweiligen Standardstufen.

Standardmerkmal/ Standardstufe	Wägungs- anteil	1	2	3	4	5	Zwischen- ergebnisse
Außenwände	23%	0,7	0,3				0,30
Dach	15%	0,3	0,7				0,26
Fenster/Außentüren	11%			1			0,33
Innenwände/Türen	11%		0,5	0,5			0,28
Deckenkonstruktion/Treppen	11%		0,5	0,5			0,28
Fußböden	5%			1			0,15
Sanitäreinrichtungen	9%			1			0,27
Heizung	9%			1			0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%		0,5	0,5			0,15
Gewogener Standard							2,27

Die Tabelle zeigt, dass das Objekt mit seinen Merkmalen schwerpunktmäßig in der Standardstufe 2 und 3 einzuordnen ist. In der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist für die Standardstufe 2 eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren aufgeführt. Für die Standardstufe 3 ist eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgewiesen. Gemäß ImmoWertV, Anlage 1 zu § 12 Abs. 5, ist die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit 80 Jahren angegeben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Informationen schätzt die Sachverständige die Gesamtnutzungsdauer wie folgt ein:

70 Jahre

Restnutzungsdauer

Von einer Modernisierung kann man dann sprechen, wenn die wichtigsten Bestandteile der baulichen Anlagen wie zum Beispiel Mauern, Decken, Treppen und Dach erneuert werden. Die Erneuerung von Ausbauelementen fällt unter die normale

Instandhaltung und bewirkt, wie oben beschrieben, in der Regel keine Modifizierung der Restnutzungsdauer.

Die von der Sachverständigen angenommenen bzw. augenscheinlich festgestellten baulichen Maßnahmen, wie die Erneuerung der Fenster und Haustüre, die Neuinstallation einer Heizungsanlage und die Sanierung der Bäder, können allerdings in einem Punkterasterschema in Form von Modernisierungspunkten erfasst und hierüber wertmäßig berücksichtigt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen vor einem länger Zeitraum und auch nur in Teilbereichen ausgeführt sein können und auf Annahmen beruhen.

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:	4	0
Fenster und Außentüren:	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	1
Heizungsanlage:	2	2
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, etc.):	2	2
Wesentliche Verbesserung Grundrißgestaltung:	2	0
Summe:	20	9

Nach ImmoWertV ergeben sich bei 9 von 20 Modernisierungspunkten folgende Parameter:

Tabelle gemäß ImmoWertV, Anlage 2, Tabelle 3

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,3500	1,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	1,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	1,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,0263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	49 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Die vorgenannte Tabelle liefert die spezifischen Werte (Variablen a, b und c) für das Modell zur Berechnung der Restnutzungsdauer (RND) von Wohngebäuden, an denen Modernisierungsarbeiten stattfanden. Das Modell begrenzt die maximale Restnutzungsdauer auf 70 % der Gesamtnutzungsdauer.

Die Tabelle wird angewandt, um die Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen zu berechnen, falls die Ergebnisse aus Tabelle 1 (detaillierte Modernisierung) nicht anwendbar sind und dient der sachverständigen Einschätzung des Bauzustands, insbesondere wenn der Modernisierungsgrad nur grob geschätzt werden kann (z.B. bei fehlenden Details).

Das relative Alter errechnet sich somit wie folgt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\% = \frac{71}{70} \times 100\% = 101\%$$

Das Alter des Gebäudes errechnet sich mit 71 Jahren (mittleres Baujahr 1955, vorab erläutert). Das relative Alter beträgt 101 % und ist größer als der Wert von 19 % für 9 Modernisierungspunkte aus Tabelle 3 und der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich somit nach folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \\ 0,466 \times \frac{71^2}{70} - 1,027 \times 71 + 0,9906 \times 70 &= \end{aligned}$$

RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
a, b, c = spezifische Werte aus ImmoWertV, Anlage 2, Tabelle 3

30 Jahre

Bei einem tatsächlichen Gebäudealter von 71 Jahre und 9 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

Bewertungsstichtag	2026
+ Restnutzungsdauer	30
- Gesamtnutzungsdauer	<u>70</u>
Fiktives Baujahr	1986

Die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigende Alterswertminderung errechnet sich mit folgendem Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 30 / 70$$

0,4285

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	425.898 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,4285
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	182.497,29 €
	rund 182.497 €

4.3 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

Außenanlagen

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Einfriedung mit Mauern
- Stützmauern
- Terrasse
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Insbesondere die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen, wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom, fallen unabhängig von der Höhe des Sachwertes an. Bei geringeren Sachwerten ist daher von einem erhöhten Prozentsatz auszugehen. Die Sachverständige geht von Erfahrungssätzen aus, nach denen die vorhandenen Außenanlagen und Hausanschlüsse mit rd. 9 % (Faktor 0,09) des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	182.497,00 €
x Erfahrungssatz, Faktor 0,09	0,09
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.424,73 €
	rund 16.425 €

Sonstige Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht erkennbar.

4.4 Bodenwert

Bodenrichtwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes kann analog zur ImmoWertV auf das mittelbare oder unmittelbare Vergleichswertverfahren zurückgegriffen werden. Im unmittelbaren Verfahren, dem Vergleichswertverfahren, wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierfür sind die Vergleichspreise/Kaufpreise heranzuziehen, die bezüglich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Vergleichswertverfahren

basiert auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die durch Einsicht in die Kaufpreissammlung ermittelt werden und die in hinreichender Zahl vorhanden sein müssen. In einer Vielzahl von Fällen ist die Datenbasis aus der Kaufpreissammlung für die Durchführung des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens nicht ausreichend. Die Wertermittlung greift daher i. d. Regel auf die Anwendung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens zurück. Hierbei werden die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebietes, die im Wesentlichen Grundstücke mit gleichartigen Merkmalen aufweisen.

Der Bodenrichtwert beträgt laut schriftlicher Auskunft vom 08.12.2025 des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis zum Stichtag 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück **80 €/m²** erschließungskostenbeitragsfrei. Das Grundstück liegt in einer Richtwertzone mit der Nr. 2010017

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

B baureifes Land
MI Mischgebiet
rh Reihenhäuser
II 2-geschossig
F300 Grundstücksfläche

Das Grundstück entspricht im Rahmen der möglichen baulichen Ausnutzung, der Geschossigkeit, der Nutzungsart und der Grundstücksgröße dem, dem Bodenrichtwert unterliegenden, Regelgrundstück. Somit sind hierfür keine Anpassungen vorzunehmen.

Allerdings kann der Bodenrichtwert nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

Konjunktuelle Marktentwicklung

Zur Überprüfung einer möglichen konjunkturellen Entwicklung hat die Sachverständige auf die zum Zwecke der Grundsteuer von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 zurückgegriffen. Dieser wurde mit 80 €/m² veröffentlicht und entspricht dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024. Eine Bodenwertentwicklung zwischen dem 01.01.2022 und dem Bewertungsstichtag ist nicht erkennbar, daher ist eine konjunktuelle Marktanpassung auf den Bewertungsstichtag nicht notwendig.

Zuschnittsmerkmale

Das Bewertungsobjekt weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf. Teilflächen des Grundstücks liegen aufgrund des L-förmigen Zuschnitts hinter dem Nachbargrundstück und nahe am Nachbargebäude, sodass die erforderlichen Abstandsflächen des Nachbarn auf dem Bewertungsgegenstand liegen. Diese Bereiche sind auch nur über einen Durchgang im Anbau erreichbar.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand um ein sogenanntes „Eckgrundstück“ mit einem erhöhten Anteil von Grenzen an öffentlichen Grundstücken.

Die Sachverständige hält es daher für angemessen, einen Abschlag für die Zuschnittsmerkmale in Höhe von 15 % (Faktor 0,85) vorzunehmen:

$$80 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \text{ (Faktor)} = 68 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

$$300 \text{ m}^2 \times 68 \text{ €/m}^2 = 20.400 \text{ €}$$

20.400 €

4.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen	182.497 €
+ Vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen	16.425 €
+ Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	0 €
+ Bodenwert	20.400 €
= Vorläufiger Sachwert	219.322 €

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lassen sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Aufgrund der letzten Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes des Saarpfalz-Kreises im Jahre 2017 liegen keine aktuellen Zahlen vor. Die Sachverständige greift daher auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Saarlandes aus 2024 zurück. Hier werden Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veröffentlicht. Der Sachwertfaktor steht in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenrichtwertes. Der Zusammenhang ist in nachfolgender Grafik dargestellt:

Ableitung der Sachwertfaktoren

Quelle: GAA Saarland

Vorläufiger Sachwert	mittlerer BRW 70 €	mittlerer BRW 90 €	mittlerer BRW 80 €
200.000,00 €	1,01	1,04	
250.000,00 €	0,96	0,99	
220.000,00 €	0,99	1,01	1

*mit Anpassung des Sachwertfaktors an den vorläufigen Sachwert.

Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung des Bodenwertes von 80 €/m² und der Ableitung aus der Tabelle ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von

1,0

Der vorgenannte Sachwertfaktor kann allerdings nicht ohne weitere Prüfung für die Wertermittlung herangezogen werden, da die genannten Werte einen Durchschnittswert für das Saarland darstellen. Die Sachverständige greift daher aufgrund der räumlichen Nähe des Bewertungsgegenstandes zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 zur Plausibilisierung zurück. Die hier dargestellten Sachwertfaktoren stehen in Abhängigkeit vom Bodenwert und der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Bei einem Bodenwert von 80 €/m², der dem Ausgangsbodenrichtwert des

Bewertungsgegenstandes entspricht, ist das Marktsegment 2 heranzuziehen. Die Einteilung der Marktsegmente 1-6 steht unter anderem in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertniveaus. Der Landesgrundstücksmarktbericht unterscheidet weiter zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihennmittelhäusern. Hierbei wird festgestellt, dass keine signifikanten Differenzen zwischen den Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhäuser/Reihenendhäuser bestehen. Die Sachwertfaktoren werden zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Nach Auffassung der Sachverständigen ist eine Anpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht vorzunehmen.

Vorläufiger Sachwert	mittlerer BRW 80 €
200.000,00 €	0,96
225.000,00 €	0,93
220.000,00 €	0,94

*mit Anpassung des Sachwertfaktors an den vorläufigen Sachwert.

Es ergibt sich somit unter Berücksichtigung des Bodenwertes von 80 €/m² und der Ableitung aus der Tabelle ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von

rund 0,94

Die Sachverständige hält es für angemessen und richtig, unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft der Landesgrundstücksmarktberichte den Mittelwert aus dem vorab ermittelten Sachwertfaktoren von 1,0 (Saarland) und 0,94 (Rheinland-Pfalz, Marktsegment 2) heranzuziehen.

Es ergibt sich somit ein **Sachwertfaktor** für den Bewertungsgegenstand in Höhe von

0,97 %

Marktangepasster vorläufiger Sachwert Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	219.322 €
x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,97
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.742,34 €
	rund 212.742 €

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- Weitere besondere Gegebenheiten

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Beim Bewertungsgegenstand ergeben sich folgende zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Berücksichtigung der durch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) bedingten gesetzlichen Auflagen nach Eigentumswechsel

Gemäß GEG sind innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Eigentumswechsel und Grundbucheintrag Mindestmaßnahmen am Gebäude zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften durchzuführen. Diese beziehen sich auf folgende Teilbereiche:

- Austausch von Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind und ohne Brennwerttechnik nach § 72 GEG
- Dämmung der obersten Geschossdecke gegen unbeheizte Bereiche oder Dach nach § 47 GEG
- Dämmung der untersten Geschossdecke gegen unbeheizte Bereiche oder Keller nach § 47 GEG
- Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren nach § 71 GEG
- Nachweis eines Energieausweises nach § 80 GEG

Die Sachverständige ist bei den Annahmen davon ausgegangen, dass beim Eigentumswechsel 2012/2013 eine neue Kesselanlage mit einem baujahrsüblichen Brennwertgerät installiert wurde und kein Heizungsaustausch erforderlich wird. Somit ist hierfür kein Abschlag vorzunehmen. Nach Überprüfung von üblichen Kostenansätzen geht die Sachverständige für die verbleibenden o.g. Arbeiten davon aus, dass Kosten in **Höhe von ca. 15.000 €** aufzuwenden sind.

2. Bauschäden

Die Sachverständige geht davon aus, dass zur Beseitigung von außen erkennbaren Bauschäden wie z. B. Erneuerung des Fliesenbelages im Eingangsbereich, Putzschäden im Außenbereich und unterlassener Instandhaltung ein pauschaler Ansatz von 10.000 € angemessen und richtig ist.

Aus den Positionen 1 und 2 ergibt sich ein Gesamtbetrag von

25.000 €. Der vorgenannte Betrag kann allerdings nicht in voller Höhe in Abzug gebracht werden, da davon auszugehen ist, dass ähnliche Merkmale auch bei anderen Objekten vorhanden sein können. Die Sachverständige hält es daher für angemessen, 50 % (Faktor 0,5) der vorgenannten Kosten von 25.000 € in Ansatz zu bringen.

Es ergibt sich somit folgender Abschlag:

$$25.000 \text{ €} \times 0,5 \text{ (Faktor)} = 12.500 \text{ €}$$

Sachwert

Unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.742 €
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.500 €
= Sachwert	200.242 €

4.7 Ertragswertermittlung

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV Im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der Ertragswert eines Wertermittlungsobjektes ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird vorrangig bei der Wertermittlung von so genannten Renditeobjekten angewendet, kann aber auch bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung kommen.

Der Ertragswert wird aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag der baulichen Anlagen gebildet. Hierbei wird der Bodenwert ermittelt und der Reinertrag um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes vermindert. Bodenwert und Ertragswert stehen dabei in Korrelation.

Für den Bewertungsgegenstand lassen sich marktübliche Mietansätze, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten

ermitteln. Das Ertragswertverfahren ist somit für den Bewertungsgegenstand geeignet.

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Kapitalisierungsfaktor} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

4.7.1 Rohertrag

Ermittlung einer marktüblichen Miete

Informationen zu einem Mietvertrag wurden von der Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)¹³ nicht zur Verfügung gestellt. Somit war durch die Sachverständige eine marktüblich zu erzielende Miete zu ermitteln. Die Sachverständige greift hierbei auf den Mietspiegel des Saarpfalz-Kreises zurück. Dieser wurde letztmalig für das Jahr 2020 veröffentlicht. Gemäß den Empfehlungen des Saarpfalz-Kreises sind die Mieten gemäß dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag anzupassen.

Der vorliegende Mietspiegel ermöglicht eine straßengenaue Einordnung der Wohnlage mit den Kriterien A bis D. Für den Bewertungsgegenstand weist der Mietspiegel eine

¹³ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

Wohnlagenklasse D mit 9 Punkten aus. Anhand eines Punktesystems können Ausstattungsklassen festgelegt werden. Entsprechend den Kriterien waren 8 Ausstattungspunkte feststellbar, die zu einer Einordnung in den Standard III führen. Unter Berücksichtigung der Wohnlage, dem fiktiven Baujahr 1986 (analog zum Sachwertverfahren) und der Standardeinordnung III ergeben sich folgende Vergleichsmieten:

Unterer Spannenwert	4,68 €/m ²
Mittelwert	5,42 €/m ²
Oberer Spannenwert	6,16 €/m ²

Die vorgenannten Werte waren gemäß Mietspiegel durch die sonstigen Wohnwertmerkmale und die Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften und Ausstattung nach Einzelmerkmalen anzupassen. Es ergeben sich somit folgende Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel:

Unterer Spannenwert	4,62 €/m ²
Mittelwert	5,35 €/m ²
Oberer Spannenwert	6,08 €/m ²

Die vorgenannten Werte bezogen auf das Jahr 2020 sind auf den Bewertungsstichtag zu indexieren. Es ergeben sich folgende Grundlagen:

- Basisjahr 2020 = 100
- Verbraucherpreisindex Dez. 2025 = 122,7

Es ergibt sich somit folgende Berechnungsformel:

$$\text{Miete } 2020/100 \times 122,7$$

Nach dieser Berechnungsformel ergeben sich zum Bewertungsstichtag folgende ermittelte Vergleichsmieten:

Unterer Spannenwert	5,67 €/m ²
Mittelwert	6,56 €/m ²
Oberer Spannenwert	7,46 €/m ²

Die Sachverständige hält es für angemessen, vom Mittelwert der aus dem Mietspiegel abgeleiteten Mietpreisspanne auszugehen. Für die Garage wird ein pauschaler Ansatz von 50 € p. m. angesetzt.

Rohertrag

Es ergibt sich somit folgender Rohertrag:

Wohnhaus	6,56 €/m ² x 156,08 € = 1.023,88 € p.m.
+ Garage	50 € p.m.
Gesamt	1.073,88 € p.m. rund 1.075 €
Jährlicher Rohertrag:	
1.075 € x 12 =	12.900 €

4.7.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Diese Kosten können von den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten abweichen.

Nach Auffassung der Sachverständigen sind die jeweiligen nachfolgenden Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV, Anlage 3 (zu §12, Abs.5, Satz 2 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten) und sachverständiger Schätzung anzusetzen.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der Verwaltung des Grundstücks, die Kosten der Aufsicht sowie den Gegenwert der von der Eigentümerseite geleisteten Verwaltungsarbeit.

Gemäß der Anlage 3 betragen die Verwaltungskosten je Wohnung bzw. je Wohngebäude jährlich 298 € (Stand 01.01.2021). Die Verwaltungskosten sind daher auf den

Bewertungsstichtag zu indexieren.

Es ergibt sich somit folgende Berechnungsformel:

Verwaltungskostenansatz 2021 = 298 €

$298 \text{ €} / 103,1 (\text{Index } 2021) \times 122,7 (\text{Index } 12/2025) = 354,65 \text{ €}$

Anzusetzende Verwaltungskosten

rund 355 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, „die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marküblich aufgewendet werden müssen“ (§ 32 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV).

Gemäß ImmoWertV, Anlage 3, errechnen sich die Instandhaltungskosten wie folgt:

Die Ansätze für die Instandhaltungskosten gemäß Anlage 3 sind vom 01.01.2021. Die Kosten sind daher auf den Bewertungsstichtag zu indexieren. Zur Indexierung mit dem Verbraucherindex ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Instandhaltungskosten Wohngebäude 2021 = 11,70 €/m²

$11,70 \text{ €} / 103,1 (\text{Index } 2021) \times 122,7 (\text{Index } 12/2025) = 13,92 \text{ €/m}^2$

Es ergeben sich somit für den Wohnraum Instandhaltungskosten wie folgt:

$156,08 \text{ m}^2 \times 13,92 \text{ €/m}^2 = 2.172,64 \text{ €}$

rund 2.173 €

Die Instandhaltungskosten für die Garage sind gemäß Anlage 3 mit 88 € p.a. zu berücksichtigen. Zur Indexierung mit dem Verbraucherindex ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Instandhaltungskosten Garage 2021 = 88 €

$88 \text{ €} / 103,1 (\text{Index } 2021) \times 122,7 (\text{Index } 12/2025) = 104,73 \text{ €}$

rund 105 €

Es ergeben sich somit insgesamt folgende anzusetzende

Instandhaltungskosten:

2.278 €

Die Betriebskosten werden in der Regel auf die Mieter umgelegt. In der Regel verbleibt nur ein geringer Anteil, der vom Eigentümer zu tragen ist. Dieser wird im vorliegenden Fall mit 1 % des Rohertrags angesetzt.

1% von 12.900 € = **129 €**

Das **Mietausfallwagnis** wird in § 32 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV wie folgt beschrieben:

„... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

Gemäß ImmoWertV Anlage 3 ist für das Mietausfallwagnis ein Ansatz von 2 % des Rohertrages bei einer Wohnnutzung heranzuziehen. Die Sachverständige sieht keine Umstände, die ein erhöhtes Mietausfallwagnis begründen.

Es ergibt sich folgendes anzusetzende Mietausfallrisiko:

2% von 12.900 € = **258 €**

Es ergeben sich folgende anzusetzende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Verwaltungskosten: 355 €/Jahr x 1 Whgn.	355 €/Jahr
Betriebskosten: 1,0 % des Rohertrags	129 €/Jahr
Instandhaltungskosten:	2.278 €/Jahr
Mietausfallwagnis: 2,0 % des Rohertrags	258 €/Jahr

insgesamt	3.020 €/Jahr
------------------	---------------------

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf insgesamt

3.020 €

Ermittlung des Reinertrages

Unter Berücksichtigung der vorstehend ermittelten Bewirtschaftungskosten und des Rohertrages bei Vollvermietung ergibt sich folgender Reinertrag:

Jährlicher Rohertrag	12.900 €
<u>abzügl. Bewirtschaftungskosten</u>	<u>3.020 €</u>
Jährlicher Reinertrag	9.880 €

Der jährliche Reinertrag beträgt

9.880 €

4.7.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 ImmoWertV Abs. 2 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart, im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dem Liegenschaftszinssatz wird allgemein eine Abhängigkeit vom jeweiligen Teilmarkt (Art des Objekts), der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der Objektgröße, der Region, der Lage, der Drittverwendungsfähigkeit und der Vermietungssituation zugeschrieben. Insoweit drückt der Liegenschaftszinssatz auch das Risiko der Anlage aus.

Eine einfache Heranziehung von durchschnittlichen, in der Literatur veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen ist zur Bestimmung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes nicht geeignet.

Der Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises hat seit dem Jahr 2017 keine Liegenschaftszinssätze für Wohnimmobilien veröffentlicht. Der zentrale Gutachterausschuss des Saarlandes veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer. Der zugrunde liegende Bodenrichtwert von 97 €/m² liegt näherungsweise beim Bodenrichtwert des Bewertungsgegenstandes.

Quelle: Grundstücksmarktbericht Saarland 2024, S. 101

Der hier abgeleitete Liegenschaftszinssatz beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren gemäß Tabelle

1,92 %

Der vorgenannte Liegenschaftszinssatz kann allerdings nicht ohne weitere Prüfung für die Wertermittlung herangezogen werden. Analog zum Sachwertverfahren greift die Sachverständige auf Grund der räumlichen Nähe auf den Grundstücksmarktbericht Saarpfalz zur Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes zurück. Wie im Sachwertverfahren ist der Bewertungsgegenstand gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 dem Marktsegment 2 zuzuordnen. Die Einordnung in das Marktsegment erfolgt unter anderem auch aufgrund des Mietniveaus. Die Referenzdaten zur

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes liegen bei 150 m² Wohnfläche bei einem Mietpreisniveau von 6,50 €/m² und sind somit direkt mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar. Der Liegenschaftszinssatz steht in Abhängigkeit von der Wohnfläche, der relativen Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauer in %) und den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Koeffizienten. Es ergibt sich nach diesen Vorgaben und der Formel folgende Berechnung:

$$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND})$$

p = Liegenschaftszinssatz
 a, b, c = Koeffizienten
 WF = Wohnfläche in m²
 rel. RND = relative Restnutzungsdauer (decimal zu verwenden: 65 % => 0,65)
 ln = natürlicher Logarithmus

$$P = 1,396023 + 0,005676 \times 156 - 0,161330 \times \ln(0,43) = 2,24$$

Der errechnete Liegenschaftszinssatz nach den Vorgaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 beträgt
 2,24 %

Die Sachverständige hält es für angemessen und richtig, unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft der Landesgrundstücksmarktberichte die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze von 1,92 (Saarland) und 2,24 (Rheinland-Pfalz, Marktsegment 2) heruziehen. Es ergibt sich somit ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz** für den Bewertungsgegenstand in Höhe von

2,08 %

4.7.4 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Zur Erläuterung des Begriffs der Restnutzungsdauer verweist die Sachverständige auf die Ausführung im Sachwertverfahren. Analog zum Sachwertverfahren geht die Sachverständige von

einer verbleibenden **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** wie folgt aus:

30 Jahre

4.7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung Gemäß § 28 ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren) Abs. 1 ist der Ertragswert der baulichen Anlagen aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsertrages ermittelt wurde, zu berechnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsertrages derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz von 2,08 % (Faktor 0,0208) zugrunde zu legen ist, wie für die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags der baulichen Anlagen. Daher ist zuerst der Wert des **Bodenwertverzinsungsertrages** wie folgt zu ermitteln:

$$20.400 \text{ €} \times 0,0208 \text{ (Faktor)} = 424,32 \text{ €}$$

rund 424 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen Unter Berücksichtigung des jährlichen Reinertrages von 9.880 € ergibt sich nach Abzug der Bodenwertverzinsung in Höhe von 424 € ein **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen von 9.456 €**.

Ertragswert der baulichen Anlagen Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,08 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von 22,15. Der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich somit wie folgt:

$$9.456 \text{ €} \times 22,15 = 209.450,40 \text{ €}$$

rund 209.450 €

4.7.6 Vorläufiger Ertragswert des Grundstückes

Gemäß § 28 ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren) ergibt sich der vorläufige Ertragswert aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Abs. 1) und dem Bodenwert (Abs. 2). Somit ermittelt sich der vorläufige Ertragswert des Grundstückes wie folgt:

Bodenwert	20.400 €
+ Ertragswert d. baul. Anlagen	209.450 €
Vorläufiger Ertragswert	229.850 €

Der vorläufige Ertragswert kann nicht ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale übernommen werden.

4.7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bezüglich der Erläuterung und der Beschreibung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verweist die Sachverständige auf die bereits im Sachwertverfahren dargestellten Ansätze. Analog zum Sachwertverfahren wird daher ein **Abschlag für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale** wie folgt vorgenommen:

12.500 €

4.7.8 Ertragswert

Ertragswert

Es ergibt sich somit ein Ertragswert wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	229.850 €
- Abschlag für bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.500 €
Ertragswert	217.350 €

Der ermittelte **Ertragswert** beläuft sich auf

217.350 €

**Würdigung der
Verfahrensergebnisse -
vorläufiger Verkehrswert**

Nach Auffassung der Sachverständigen kann das Ertragswertverfahren in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht nur als stützendes Verfahren betrachtet werden, sondern als gleichwertige Ergänzung, da über die Heranziehung des detaillierten Mietspiegels objektspezifische Informationen über das Mietniveau am Standort vorliegen.

Die Sachverständige hält es daher für angemessen, die jeweiligen Verfahrensergebnisse mit 50 % (Faktor 0,5) zu gewichten.

Sachwert $200.242 \text{ €} \times 0,5 = 100.121 \text{ €}$

Ertragswert $217.350 \text{ €} \times 0,5 = 108.675 \text{ €}$

Vorläufiger Verkehrswert 208.796 €

Bezieht man den obigen vorläufigen Verkehrswert auf die Wohnfläche des Bewertungsobjektes (156,08 m²) ergibt sich ein relativer Wert von 1.337,75 €/m².

Plausibilitätskontrolle

Der vorgenannte relative Wert pro m² Wohnfläche von 1.337,75 €/m² kann mit Verkaufspreisen verglichen werden. Die Sachverständige hat deshalb eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises beantragt. Die Anfrage erfolgte mit folgenden Suchkriterien:

Vertragsdatum: 1.1.2020-21.1.2026

Gesamtfläche: 200 m² - 700 m²

Bodenrichtwert: 60 bis 115 €/m²

Typ: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1920 bis 1975

Wohnfläche 120 bis 180 m²

Vom Gutachterausschuss wurden nach Einsicht in die Kaufpreissammlung insgesamt 7 Kauffälle in den Jahren 2020 bis 2024 mit einem Mittelwert von 185.357 € als Kaufpreis

ermittelt. Die abgefragten Wohnflächen liegen zwischen 124 und 180 m², im Mittel bei 154 m². Das Kaufpreismittel liegt bei der Kaufpreissammlung bei 1.251,54 €/m². Die Abweichung zum relativen Wert des vorläufigen Verkehrswertes pro m² Wohnfläche liegt bei ca. 7 %. Der vorläufige Verkehrswert kann somit angemessen plausibilisiert werden.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass mit den vorhandenen Vergleichspreisen kein detailliertes Vergleichsverfahren durchgeführt werden kann, da Unterschiede in den wertrelevanten Merkmalen bestehen. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für die unterschiedlichen Merkmale liegen nicht vor. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten können lediglich überschlägige Einschätzungen für Plausibilitätszwecke abgeleitet werden.

5. Verkehrswert

Die Sachverständige hat einen vorläufigen Verkehrswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt ermittelt:

208.796 €

Aufgrund der von der Eigentümerin (dem Gericht bekannt unter 1)¹⁴ nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der rudimentären Bauakten ohne jegliche Flächenberechnung ist Folgendes zu beachten:

- Eventuelle Bauschäden oder Feuchtigkeitsschäden im Gebäude konnten nicht in Augenschein genommen werden.
- Eine Prüfung auf Hausschwamm konnte nicht vorgenommen werden.
- Eine Prüfung, ob sich im Haus Zubehör befindet, konnte nicht stattfinden.

¹⁴ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

- Sämtliche Flächen wurden durch graphischen Abgriff von Teilgenehmigungen aus dem Bauarchiv ermittelt. Es lagen keine Grundrisspläne mit Raumbezeichnungen und Maßangaben vor. Die Wohnfläche wurde durch Umrechnungsfaktoren aus der BGF-Fläche ermittelt. Nicht unerhebliche Abweichungen von der tatsächlichen Wohnfläche nach einem Aufmaß können nicht ausgeschlossen werden. Durch die nicht mögliche Innenbesichtigung konnte ein Aufmaß durch die Sachverständige nicht erfolgen.
- Es können erhebliche Abweichungen zum angenommenen Modernisierungsgrad bestehen.
- Der eventuelle Werteeinfluss aus bestehenden Mietverträgen konnte nicht berücksichtigt werden, da vom Eigentümer (dem Gericht bekannt unter 3)¹⁵ diesbezüglich keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

Die Sachverständige hält es daher für erforderlich, einen Risikoabschlag auf den vorläufigen Verkehrswert vorzunehmen. Die in der Literatur genannten Risikoabschläge können bei einer verweigerten Innenbesichtigung bis zu 30 % betragen. Die Sachverständige hält es beim vorliegenden Bewertungsfall für angemessen und richtig, einen **Risikoabschlag von 20 %** (Faktor 0,2) auf den vorläufigen Verkehrswert vorzunehmen.

Der Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen aus Abt. II und ohne sonstige Rechte, ergibt sich somit wie folgt:

$$\begin{aligned} 208.796 \text{ €} \times 0,2 \text{ (Faktor)} &= 41.759,20 \text{ €} \\ 208.796 \text{ €} - 41.759,20 \text{ €} &= 167.036,80 \text{ €} \\ &\text{rund } 167.000 \text{ €} \end{aligned}$$

¹⁵ Vermerk (dem Gericht bekannt) siehe Liste der personenbezogenen Daten

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB ist stichtagsorientiert aus dem Marktgeschehen abzuleiten. Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Verkehrswert für Wohnobjekte sowohl aus dem Ertragswert als auch aus dem Sachwert abgeleitet werden

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zieht die Sachverständige zur Ableitung des Verkehrswertes den Ertragswert und den Sachwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags heran.

Der Verkehrswert beträgt:

167.000 €

Zum Wertermittlungstichtag

12.01.2026

beträgt der **Verkehrswert**

**für das Wohnhaus
Oberbexbacher Str. 32
66450 Bexbach**

sowie den aufstehenden Gebäuden und baulichen Anlagen

167.000 €

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Kirkel, den 10.03.2026



Dipl. Ing. (FH) Michaela Manger MSc MRICS
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor - Architektin

Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz, zum Verwendungsweck und zur Haftung

Hinweise zur Wertermittlung

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Variablen ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Der ermittelte Verkehrswert kann jedoch nicht ohne Weiteres mit dem im Einzelfall ausgehandelten Kaufpreis gleichgesetzt werden, da die Preisgestaltung neben den objektiven Einflüssen immer auch subjektive Elemente enthält. Unterschiedliches Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer lässt bei gleichartigen bzw. gleichwertigen Grundstücken im Einzelfall unterschiedliche Kaufpreise erwarten.

Urheberschutz und Verwendungsweck

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln, zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden oder zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. 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. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen. Die Sachverständige weist darauf hin, dass die im Gutachten verwandten Karten, Fotos und Luftbilder ebenfalls urheberrechtlich geschützt sind.

Haftung

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Es wird empfohlen, dass ein möglicher Erwerber des Objekts eine selbstständige Überprüfung der im Gutachten verwandten Datensätze durchführt. Schadenersatzansprüche Dritter können nur geltend gemacht werden, wenn diese auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Auftragnehmers beruhen. Für leichte Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

Fotos vom Bewertungsgegenstand, Bexbacher Straße 32 in Bexbach



Ansicht Westen – Oberbexbacher Straße



Ansicht Süden – Beethovenplatz, Zugang und Zufahrt Garage



Beethovenplatz, Zufahrt Garage



Ansicht Ostseite, Grenzbebauung



Beethovenplatz, Zugang zum Gebäude



Zugangsbereich mit Hauseingangstüre



Oberbexbacher Straße – Kellergeschoss unter dem Hauptgebäude



Beethovenplatz, Anbau an das Hauptgebäude mit Balkon



Oberbexbacher Straße – Zugang zum Kellergeschoss unter dem Hauptgebäude



Beethovenplatz, Blick auf die Fenster und Rollläden



Beethovenplatz, Eingangsbereich, Schäden am Fliesenbelag

Die Fotos wurden von der Sachverständigen beim Ortstermin erstellt.