

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!**

Bausachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
JS.Projektmanagement@gmx.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung § 74 a ZVG.

Bewertungsobjekt:

Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus, Baujahr 1960

Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss, Garagen im Außenbereich

Großflächiges Hinterland, Garten- und Wiesenfläche

Zweck der Wertschätzung: Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 3 K 41/21

Anschrift des Grundstücks: Im Blieskasteler Weg 15, 66453 Gersheim/Herbitzheim

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg

Wertermittlungstichtag: 08-11-2023



Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstückes bzgl. Flur 1 Flurstück 185/5 wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

127 000 Euro

Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstückes bzgl. Flur 1, Flurstück 186/4 wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

15 000 Euro

und als **Gesamtwert aller Grundstücke** mit

Verkehrswert (Marktwert):

142 000 Euro

gerundet

142 000 Euro

Dipl. – Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur **BIW**

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt
- 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer
- 1.3 Angaben zu Auftrag und zur Auftragsabwicklung
- 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

2 Grund- und Bodenbeschreibung

- 2.1 Lage
 - 2.1.1 Großräumige Lage
 - 2.1.2 Kleinräumige Lage
- 2.2 Gestalt und Form
- 2.3 Erschließung, Baugrund etc
- 2.4 Privatrechtliche Situation
- 2.5 Öffentliche rechtliche Situation
 - 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz
 - 2.5.2 Bauplanungsrecht
 - 2.5.3 Bauordnungsrecht
- 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation
- 2.7 Auflistung von öffentlichen Lasten
- 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen
- 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation
- 2.10 Besondere Betriebseinrichtungen

3 Bauliche Anlagen, Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, Ausstattungsmerkmale

- 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung
 - 3.1.1 Bauweise der baulichen Anlagen
 - 3.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
 - 3.1.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale
 - 3.1.4 Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen
 - 3.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 3.1.6 Sonstiges

4 Ermittlung des Verkehrswerts

- 4.1 Grundstücksdaten
- 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Sachwertermittlung
 - 4.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung
 - 4.4.2 Erläuterungen zu den in der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe
 - 4.4.3 Sachwertberechnung
 - 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung
- 4.5 Ertragswertermittlung
 - 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung
 - 4.5.2 Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe
 - 4.5.3 Ertragswertberechnung
 - 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
- 4.6 Verkehrswert

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

- 5.1 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur
- 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

6 Verzeichnis der Anlagen

Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	I) Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilien-Wohnhaus 1½- geschossige Bauweise, Hinter-/Garten- /Wiesenland Garage im Außenbereich II) Grundstück bebaut mit einer einseitig angebauten Garage, Hinter-/Garten- /Wiesenland
Objektadresse	Blieskasteler Weg 15 66453 Gersheim
Grundbuchangaben	Grundbuch von Herbitzheim Blatt 687, lfd. Nr. 13, 14
Katasterangaben	Gemarkung Herbitzheim Flur 1 Flurstück 185/5, 186/4

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Homburg Postfach 1053 66401 Homburg
Aktenzeichen des Gerichts	3 K 41 21
Eigentümer	ist dem Amtsgericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	08-11-2023* Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag*	08-11-2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin	die beteiligten Parteien wurden auftragsgemäß schriftlich informiert der unterzeichnende Sachverständige selbst

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Auftragsschreiben mit Erläuterung der Aufgabenstellung vom 06-10-2023

Grundbuchauszug Abt. I, Abt. II, Abt. III

Vom Sachverständigen wurden ergänzend folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen/beschafft:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bodenrichtwert, (Marktfaktoren) über GeoPortal Saarland

Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

Bauakten, Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zur sonstigen bauplanungsrechtlichen Situation und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation konnten von den zuständigen Behörden, Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis, Stadt Homburg, nicht zur Verfügung gestellt werden.

Schriftliche Auskunft zu Eintragungen ins Baulastenverzeichnis gem. § 83 LBO durch die Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis, Stadt Homburg

Immobilienverband Deutschland IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland,

Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021, Marktanalysen für Wohnimmobilien 2020 v d LBS,

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis von 2021, ergänzend eigene und von der Fachliteratur abgeleitete Marktdaten

Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung

Wohn- und Bruttogrundflächen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauplan- und Katasterunterlagen.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, WoFIV).

Grundsätzlich sind die von mir aufgestellten Berechnungen nur in Verbindung und als Grundlage für die Wertermittlung des Objekts ausschließlich verwendbar.

Eine Haftung für die Maßungenaugkeit wird nicht übernommen

Bewertungsdaten aus der aufgeführten Fachliteratur

1.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Zu berücksichtigende Vorgaben :

Es ist festzustellen, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis, Bauauflagen oder sonstige Beschränkungen bestehen und diese den Grundbesitz beeinträchtigen.

Weiterhin sollen Verwaltung (WEG), Mieter oder Pächter (Name, Vorname, Anschrift), sofern vermietet oder verpachtet, festgestellt und benannt werden.

Es wird ferner darum gebeten festzustellen, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber), ein Energiepass vorliegt und ob sich Betriebseinrichtungen, Maschinen o. ä. in diesen Räumen befinden.

Es soll überprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Sofern sich auf dem Grundbesitz bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) befindet, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten.

- 1.4.1** Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltungszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage zu Grunde. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Bei der Festsetzung des Verkehrswertes zum Stichtag ist der Ist-Zustand des Bewertungsobjekts maßgebend.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland

Saarland

Stadt und Einwohnerzahl

Gemeinde Gersheim ca. 6 300 Einwohner
Ortsteil Herbitzheim ca. 650 Einwohner

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage

Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe
(Dorfmitte) vorhanden, rel. gute Infrastruktur
öffentliche Verkehrsmittel rel. gut zu erreichen

Art der Bebauung und Nutzung
in der Strasse

hauptsächlich wohnbauliche Nutzung
1 ½-geschossige Wohnhausbebauung

Immissionen

Verkehrslärm der Anliegerstr., mäßiger Verkehr,
durchschnittliche Belastung

Topographische Grundstückslage

rel. eben, leicht abschüssig zum hinteren
Grundstücksbereich

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form

regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Strassenart

Wohnstrasse,
nicht sehr stark befahrene Orts-Gemeindestraße,
rel. geringer Verkehr

Strassenausbau

voll ausgebaut,
Fahrbahn u Bürgersteig asphaltiert

Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Kanal- u. Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Einseitig angebautes Wohnhaus

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich gewachsener, normal tragfähiger Bodengrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

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

Weitere Satzungen und Baugebote:

Es liegen augenscheinlich keine Sanierungssatzungen im Sinne der §§ 136–164, Erhaltungssatzungen im Sinne der §§ 172-174 oder städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 175-179 BauGB vor.

Ausgleichszahlungen sind nicht zu leisten. Demzufolge sind Korrekturen des BRW nicht vorzunehmen. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen/Eintragungen in Abt. II

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25-09-2023 (Abdruck) vor. Danach besteht in Abt. II des Grundbuchs von Herbitzheim, Blatt 687 nachfolgend aufgeführte Eintragung:

lfdNr. 11 Zwangsversteigerung ist angeordnet; gem. Ersuchen v. 27-12-2021
AZ: 3 K 41/21, Amtsgericht Homburg, eingetragen am 07-01-2022

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigte) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen des SV nicht vorhanden.

Bodenbelastung:

Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen)
Darüber hinaus wurden keine weiteren Prüfungen/ Untersuchungen veranlasst bzw. durchgeführt.
Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Es waren keine Anhaltspunkte für Altlasten erkennbar.
Von daher wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich – rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung, Saarpfalz-Kreis, Stadt Homburg vom 27-10-2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält wertbeeinflussende Eintragungen.

aufgeführte Baulast für das Flurstück **186/4**
s. beiliegender Lageplan Anlage I !

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt gibt es keine Auflagen im Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan, davon ist auszugehen, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist von folgenden wesentlichen Festsetzungen auszugehen:
Wohnbaufläche MD, Zahl der Vollgeschosse II
offene Bauweise eh
Grundflächenzahl (GRZ) 0.6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1.2

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der erfolgten Ortsbesichtigung durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Grundstücksqualität

Entwicklungszustand

baureifes Land gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

Beitrags- und Abgabensituation

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich angeschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingebaut.
Das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen ist nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Auflistung von öffentlichen Lasten

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale ergaben sich keine Hinweise darauf, ob zum Stichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beträge und Abgaben am Stichtag vermutlich nicht mehr anstehen.

In der Regel handelt es sich um

- Erschliessungsbeiträge nach den §§ 123 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Bundesländer
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich (telefonisch) eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von allen jeweils zuständigen Stellen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Wohnhaus bebaut.

Das Bewertungsobjekt ist am Stichtag bewohnt.

2.10 Besondere Betriebseinrichtungen

Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Nach § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks auf alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist.

Auf Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn sie einem Dritten gehören, es sei denn, dass dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat.

Zubehör

nicht vorhanden

3 Bauliche Anlagen

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen, Ausstattungsmerkmale

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen Heizung, Elektro-Wasser etc wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sollten neuere Erkenntnisse bekannt werden, müsste eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erfolgen.

3.1.1 Bauweise der baulichen Anlagen

Baujahr 1960

Einseitig angebautes Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
 KG, EG, DG
 Fundamente: Stampf- bzw. Kiesbeton/Mauerwerk, Streifenfundamente
 Decken: Beton/Stahlträger-/Holzbalkendecken
 Geschosstreppen: massiv, Metallgeländer, Handlauf
 Dach: Satteldach, Holzdachstuhl, Eternitwellplatteneindeckung, Dachfenster
 Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Zinkblechausführung
 Fassaden: Putz, Anstrich, Glasbausteinverkleidung
 Sockel: Sichtmauerwerk, farbl. abgesetzt
 Überdachter Hauseingang (Giebelseite): 2-stufiger Treppenaufgang, Podestlage, Holzgeländer
 einflügelige Gebäudeeingangstür in Alu, Glaseinsätze, Briefkasten
 freitragende Balkonplatte, Holzgeländer, Zugang zum DG
 Heizung: Gas-Zentralheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung
 überdachter Eingangsbereich zum KG, Balkon mit Zugang zum EG, (Rückseite Gebäude)
 Stahlwendeltreppe vom KG zum EG
 Befestigte Zufahrt zu den Garagen
 Garagen: massiv, geneigtes Welleternitdach, Holzbalkenkonstruktion, Bitumenabdichtung,
 Metalltor vermutl. mechan. Bedienung, Werkstatt, Material-/ Lagerraum
Sonstiges:
 Rückseite Gebäudes: unbebautes Gelände, Garten- und Wiesenland

3.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen
 befestigte Flächen vor dem Gebäude
 Garten- und Wiesenland: Rasen, Baumbewuchs, Buschwerk, Gartenhaus
 Einfriedung: Bürgersteig, Holzzaun, Maschendrahtzaun

3.1.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fußböden:	Parkett, Fliesen, Teppich, PVC
Wände:	Rauputz, Anstrich, Tapete, Fliesen
Decken:	Kunststoffplatten- und Holzverkleidung
Fenster:	Alu-Fenster-/Türanlagen, Einfachverglasung, Kunststoffrollläden
Innentüren:	Holzrahmen mit Holztürblättern
Bad EG:	Wanne, Waschbecken, WC
Bad DG:	Dusche, Doppelwaschbecken, WC
Elektr. Installationen:	funktional
San. Installationen:	wie vor

Die aufgeführten Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und/oder auf entsprechenden Annahmen und Aussagen der Eigentümer.

3.1.4 Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Das Wohnhaus wurde 1960 gebaut.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand.

Nach Inaugenscheinnahme bleibt festzuhalten, dass in der letzten Vergangenheit keine Modernisierungen/ Instandsetzungen durchgeführt worden sind.

Allgemeinbeurteilung, Gesamteindruck:

Reparatur- und Unterhaltungsstau, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf

Nach Inaugenscheinnahme, (ohne differenzierte Bestandsaufnahme), des zu bewertenden Objekts ist festzustellen, dass schwerwiegende, gravierende Bauschäden/-mängel, die die Bausubstanz betreffen, nicht festzustellen waren.

Schall-/Wärmeschutz, Brandschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen der zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt worden sind.

Bauschäden/Baumängel

Im Wesentlichen sind die Schäden auf ungenügende Instandhaltung zurückzuführen.

Selbstverständlich sind die Schäden auch im Gesamtlebensalter des Bewertungsobjekts zu sehen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass Wärmedämm- und Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf energetische Sanierung (GEG 2023) durchzuführen sind.

Der energetische Gebäudezustand ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Laut Inaugenscheinnahme sind in der Vergangenheit keine weiteren Modernisierungen/Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden:

Dennoch konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen:

Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturarb. KG-DG:

Innenausbau, Bodenbelags- u. Malerarbeiten, Trockenbau, Überarbeiten der Innentüren etc.	3 000 Euro
Gerüst, WDVS, Dämmung DG + WD KG- u. Dachdecke	7 500 Euro
Ausbau und Neumontage der Holzfenster im DG	4 000 Euro
Beseitigung u Entsorgung asbesthaltiger Dacheindeckung (WH und Garagen)	5 000 Euro
Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden KG	3 500 Euro
Wasser- und Elektroinstallationen KG-DG	3 000 Euro
Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung	2 500 Euro
Instandsetzung Ren./San. Balkon DG	3 000 Euro
Heizungsanlage, Heizkörper überprüfen	500 Euro
Ausbau und Neumontage der Fenster-,Türanlagen und Rollläden	8 000 Euro
Energieausweis/Wertnachteil	1 000 Euro

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten.

Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hiervon geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

3.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/Wertminderung

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. So sind die bestehenden Sanitärbereiche evtl. noch nutzbar, entsprechen aber nicht mehr den heutigen modernen Ansprüchen. Auch im Hinblick auf die Fassade wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben. Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Für die Wertermittlung erachte ich daher eine Wertminderung von 41 000 Euro für angemessen.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige Angaben über Baumängel und Bauschäden in dieser Wertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es handelt sich um übliche Kostenkennwerte gemäß Sachwertrichtlinie u Erfahrungswerten aus d Fachliteratur.

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Wertsteigernde Umstände sind nicht festzustellen.

3.1.6 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten

Nach vorsichtiger Einschätzung ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Von daher wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Strasse aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) löst mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2002-2020) und das EEWärmeG (2009-2020) ab.

Zusammen mit dem GEG werden zukünftig die novellierte DIN V 18599:2018 die Regeln beim energieeffizienten Bauen bestimmen. Die Anforderungen an Gebäude wurden bei dem Zusammenschluss nicht verschärft. Das Anforderungsniveau wird mit dem GEG derzeit nicht erhöht und viele Berechnungsgrundlagen werden übernommen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die am 01. Mai 2014 neu in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden

(z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.

ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66453 Gersheim/Herbitzheim, Blieskasteler Weg 15 zum Stichtag 08-11-2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Herbitzheim, Blatt 687

Gemarkung	lfd. Nr.	lfd. Nr.
Herbitzheim	13	14
	Flur	Flur
	1	1
	Flurstück	Flurstück
	185/5	186/4
Grundstücke	787 m² (bebaut WH+G)	194 m² (bebaut G)

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht-baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich sollte eine **Ertragswertermittlung** gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 unterstützend und als Kontrollfunktion durchgeführt werden, unter der Voraussetzung, dass für das EWV und das VWV die erforderlichen Vorgaben (Planunterlagen, Wohn-Nutzflächen, Kaufpreise etc) zur Verfügung stehen bzw. ermittelt werden können.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem **Vergleichswertverfahren** gem. §§ 15 ImmoWertV 2010 einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 16 ImmoWertV 2010 soll der Verkehrswert durch Preisvergleiche ermittelt werden. Es sind Kaufpreise geeigneter Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen.

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor; daher kann ein direktes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Die Wertermittlung dient in erster Linie als Grundlage für die Festsetzung nach § 74 a und § 85 a des ZVG.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren §§ 15 und §§ 16 ImmoWertV 2010 zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte, §§ 196 BauGB, sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend m. d. Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. §§ 15 Abs. 1 Satz 3 u. 4 ist entsprechend anzuwenden.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert, §§ 10, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **55 Euro/m²** zum Bewertungsstichtag **01-01-2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche m ²	700
Grundstückstiefe m	./.

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Qualitätsstichtag	08-11-2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche/Wohnbaufläche m ²	787
Mittl. Grundstückstiefe m	60

Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 08-11-2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I) Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

Ermittlung des BRW unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten:

BRW sachverständig angepasst:

Berücksichtigung der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück zu Bewertungsobjekt

Umrechnungskoeffizient: Faktor ≈ 1.00

bezogen auf Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)

55 Euro/m²

b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)

55 Euro/m²*

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2022	08-11-2023	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW		am Qualitätsstichtag	=	55 Euro/m ²
Fläche (m ²)	700	787	x	1,00
Tiefe (m)	./.	60	x	1,00
Fläche (m ²)			x	1,00
Tiefe (m)			x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	MD	MD	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Bauweise	eh	eh	x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	s.obenst.Faktoren
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.			=	0 Euro/m ²

Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis =

s.obenst.Faktoren

IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's

Relativer b/a-freier Bodenwert	=	55 Euro/m²
Wohnbaufläche/Umgriffsfläche	x	787 m ²
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche	=	43 285 Euro
Σ Summe b/a-freier Bodenwert	rd.	43 000 Euro

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Bei Wohngrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen.

Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden.

Bei der ggfls. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1.00, SSW = 1.10, NNO = 0.90

(S = Süd, W = West, O = Ost, N = Nord)

* über GeoPortal Saarland

Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

Nachfolgend wird der Bodenwert des nachfolgend beschriebenen **bebauten Grundstückes (Garage)** in 66453 Gersheim, Blieskasteler Weg 15 zum Stichtag 08-11-2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herbitzheim	687	14
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herbitzheim	1	186/4
Grundstücksgrösse	570 m ²	

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV 2010 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht-baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich sollte eine **Ertragswertermittlung** gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 unterstützend und als Kontrollfunktion durchgeführt werden, unter der Voraussetzung, dass für das EWV und das VWV die erforderlichen Vorgaben (Planunterlagen, Wohn-Nutzflächen, Kaufpreise etc) zur Verfügung stehen bzw. ermittelt werden können.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem **Vergleichswertverfahren** gem. §§ 15 ImmoWertV 2010 einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 16 ImmoWertV 2010 soll der Verkehrswert durch Preisvergleiche ermittelt werden. Es sind Kaufpreise geeigneter Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen.

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend geeignete Kaufpreise vor; daher kann ein direktes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Die Wertermittlung dient in erster Linie als Grundlage für die Festsetzung nach § 74 a und § 85 a des ZVG.

Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 08-11-2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I) Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

Ermittlung des BRW unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten:

BRW sachverständig angepasst:

Durchschnittliche Nutzung: Faktor 1.00

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)

55 Euro/m²

b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)

55 Euro/m²*

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
<u>Stichtag</u>	01-01-2022	08-11-2023	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW		am Qualitätsstichtag	=	55 Euro/m ²
Fläche (m ²)	700	194	x	1,00
Tiefe (m)	./.	60	x	1,00
Fläche (m ²)			x	1,00
Tiefe (m)			x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	MD	MD	x	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Bauweise	eh	eh	x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	s.obenst.Faktoren
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.			=	0 Euro/m ²

Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis =

s.obenst.Faktoren

IV) Ermittlung des Gesamtbodenwert's

Relativer b/a-freier Bodenwert	=	55 Euro/m²
Gebäudefläche/Umgriffsfläche	x	194 m ²
b/a-freier Bodenwert Gebäude-/Umgriffsfläche	=	10 670 Euro
Σ Summe b/a-freier Bodenwert	rd.	11 000 Euro

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Bei Wohngrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen.

Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden.

Bei der ggfls. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1.00, SSW = 1.10, NNO = 0.90

(S = Süd, W = West, O = Ost, N = Nord)

* über GeoPortal Saarland

Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV 2010 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und §§ 16 ImmoWertV 2010 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zuzüglich eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart

Ausstattungsstandart

Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)

Baumängel und Bauschäden abzuleiten.

Insbesondere ist die Anwendung v. Sachwertfaktoren § 14, Absatz 2, Nr. 1 ImmoWertV 2010 zu berücksichtigen.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Gebäudes.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden und Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen zu den in der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandart. 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 „Euro/m² Brutto-Grundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Marktanpassung § 8 Abs. 1 ImmoWertV

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 eines Marktanpassungsfaktors.

Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Dieser so genannte Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Restnutzungsdauer § 6 Abs. 6 ImmoWertV

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 Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV

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

Herstellungskosten § 22 ImmoWertV

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts m^3 oder der Gebäudefläche m^2 des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Baunebenkosten § 22 Abs. 2 ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau- durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung § 23 ImmoWertV

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

Die Alterswertminderung ist im Kern die eigentliche Marktanpassung.

Da keine gesicherten Erkenntnisse über die „richtige“ Alterswertminderung vorliegen, wird mit §§ 23 Satz 2 ImmoWertV vorgegeben, dass im Interesse der Vereinheitlichung und der Vergleichbarkeit von Wertermittlungen „i. d. R. eine gleichmäßige Wertminderung“ d. h. die **Wertminderung nach R o s s** zugrunde zu legen ist.

Diese Anwendung vermag zwar auch nicht die Alterswertminderung in marktkonformer Weise zu beschreiben, jedoch werden die Mängel mit den empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren nach §§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) kompensiert.

Baumängel und Bauschäden § 8 ImmoWertV

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

-nur zerstörungsfrei augenscheinlich untersucht wird,

-grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt! (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig)

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt ist.

(vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Unter dem Begriff der Berücksichtigung b. o. Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts

z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete.

Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurde anhand vorliegender Katasterunterlagen durchgeführt.

Die Wohnflächenberechnung des Bewertungsobjekts wurde der Bauakte (Anbau nicht umgesetzt) entnommen.

Ansonsten stand zur Bearbeitung des Gutachtens keine Grundriss-, Schnittzeichnungen etc. vom Objekt zur Verfügung.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, WoFIV).

Grundsätzlich sind die von mir aufgestellten Berechnungen nur in Verbindung und als Grundlage für die Wertermittlung des Objekts ausschließlich verwendbar.

4.4.3 Sachwertberechnung

Berechnung der objektbezogenen NHK 2000

Gebäudebezeichnung	Flurstück 185/5	Wohngebäude	Garage
Berechnungsbasis			
Brutto-Grundfläche (BGF)/(Brutto-Rauminhalt)(BRI)	324 m²		24 m²
Baupreisindex (BPI)			
BPI des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag (2015 = 100)	160.60		160.60
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
NHK im Basisjahr (2000) <u>Typ 2.01, 28.1</u>	570 Euro/m² BGF		210 Euro/m² BGF
NHK am Wertermittlungstichtag	915 Euro/m² BGF		340 Euro/m² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)			
Normgebäude	296 460 Euro		8 160 Euro
Zu-/Abschläge			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	296 460 Euro		8 160 Euro
Baunebenkosten (BNK)			
Prozentual	14 %		10 %
Betrag	41 500 Euro		800 Euro
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	337 960 Euro		8 960 Euro
Alterswertminderung	Ross	Ross	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) fiktiv	20 Jahre	20 Jahre	
Prozentual	66 %	56 %	
Betrag	223 050 Euro	5 020 Euro	
Zeitwert (incl. BNK)			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	115 000 Euro		3 940 Euro
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (incl. BNK)	115 000 Euro		3 940 Euro
Wert d. Außenanlagen			
prozentuale Schätzung: ≈ 6% d. Gebäudewertes	+ 7 000		
Wert des Gebäudes u. d. Außenanlagen	= 122 000		= 3 940
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+ 43 000		
Vorläufiger Sachwert	= 165 000		= 3 940
Marktanpassungsfaktor			
sachverständig angepasst			
u.a. angelehnt an den Grundstücksmarktbericht 2021	x 0.98		x 1.00
GA Saarpfalz-Kreis			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 162 000		= 3 940
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden	./ 41 000		./ 500 (PSCH)
SACHWERT Wohngebäude	= 121 000		
SACHWERT Garage			= 3 500
SACHWERT Wohngebäude + SACHWERT Garage			rd. 124 500 Euro

4.4.3 Sachwertberechnung Berechnung der objektbezogenen NHK 2000

Gebäudebezeichnung	Flurstück 186/4	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche (BGF)/(Brutto-Rauminhalt)(BRI)		24 m²
Baupreisindex (BPI)		
BPI des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag (2015 = 100)		160,60
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
NHK im Basisjahr (2000) <u>Typ 28.1</u>		210 Euro/m² BGF
NHK am Wertermittlungstichtag		340 Euro/m² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)		
Normgebäude		8 160 Euro
Zu-/Abschläge		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)		8 160 Euro
Baunebenkosten (BNK)		
Prozentual		10 %
Betrag		800 Euro
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)		8 160 Euro
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)		Ross 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) fiktiv		20 Jahre
Prozentual		56 %
Betrag		5 020 Euro
Zeitwert (incl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)		3 940 Euro
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (incl. BNK)		3 940 Euro
Wert d. Außenanlagen		
prozentuale Schätzung: ≈ 6% d. Gebäudewertes	+	250 Euro
Wert des Gebäudes u. d. Außenanlagen	=	4 190 Euro
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)		11 000
Vorläufiger Sachwert	=	15 190 Euro
Marktanpassungsfaktor		
sachverständig angepasst		
u.a. angelehnt an den Grundstücksmarktbericht 2021 GA Saarpfalz-Kreis	x	<u>1.00</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	15 190 Euro
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden	./.	500 (PSCH)
SACHWERT Garage	=	14 690
SACHWERT	=	15 000 Euro

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden den NHK 2000 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (**2015=100**). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist den Angaben des Statistischen Bundesamtes Deutschland zum **III. Quartal 2023** aktuell entnommen.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. Teilausbauten Anbau Küche etc).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteilen werden einzeln erfasst. Danach erfolgten bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zusatzschätzungen sind die in I und VI (s. Anlage) angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge (z. B. Dachaufbauten etc).

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in I und VI (s. Anlage) angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschließlich der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in den NHK 2000 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal (in Verbindung mit einer prozentualen Schätzung) auf der Basis des Zeitwerts des Gebäudes geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und den NHK 2000 entnommen.

Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV Absatz 6

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

Als Restnutzungsdauer 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 entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach R o s s.

Gem. WertR 2006 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern (entsprechend ihrer Qualität) bei 60 – 100 Jahren.

Bei Garagen empfiehlt die Fachliteratur ein GND von 50 - 60 Jahren.

Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 80 Jahren als angemessen

Das Gebäude wurde 1960 hergestellt.

Sanierungs-, Renovierungs-, Modernisierungsarbeiten sind zum Stichtag nicht festzustellen.

Letztlich ergibt sich auch aufgrund der Bauweise/Bausubstanz zum Stichtag eine modifizierte (fiktive) Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren.

Nach ROSS ergibt sich somit bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von angenommen 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren eine Wertminderung von 66 v. H.

Alterswertminderung

Da keine gesicherten Erkenntnisse über die „richtige“ Alterswertminderung vorliegen, wird mit §§ 23 Satz 2 ImmoWertV vorgegeben, dass im Interesse der Vereinheitlichung und der Vergleichbarkeit von Wertermittlungen „i. d. R. eine gleichmäßige Wertminderung“ d. h. die **Wertminderung nach R o s s**

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Sachwertfaktor

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere:

Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Sachwertfaktoren gem. §§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Beim aktuellen Bewertungsobjekt wird im Hinblick und auf Sicht zum Wertermittlungsstichtag und den zurzeit zur Verfügung stehenden aktuellen Vergleichswerten des Immobilienmarktes und der Gutachterausschüsse ein marktkonformer Anpassungsfaktor zur Anwendung gebracht.

Sonstige Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwert-Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. (z. B. Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, Rechte/Belastungen)

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2010 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch die Kapitalisierung (Barwertfaktoren) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes, §§ 14 Absatz 3, und der Restnutzungsdauer, §§ 6 Absatz 6 Satz 1, ermittelt.

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom Immobilienverband Deutschland **IVD** veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, sowie Ansätze und Empfehlungen aus der neuesten Fachliteratur (**KLEIBER 10. Auflage 2010**) werden ebenfalls berücksichtigt.

Ertragswert § 17 ImmoWertV

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschl. Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts, (vgl. § 17 Abs. 1,2,3 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer 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 entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. (vgl. § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV)

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab, und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichenden Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zulegen. (vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 durch Einrechnung in den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Satz 3)

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Unter dem Begriff der Berücksichtigung b. o. Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete.

4.5.3 Ertragswertberechnung gewählt: zweigleisiges EWV (Standardverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Gebäudebezeichnung Flurstück 185/5	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			monatlich	jährlich
	Nutz- bzw. Wohnflächen m ²	Euro/m ²	Euro	Euro
WOHNOBJEKT	ca. 142 m ²	5,50*	780	9 360
Garage	1 E	38/E **	38	456
SUMME Σ ROHERTRAG				9 816
Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				9 816
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Bewirtschaftungskosten				
Anteil des Vermieters für				
Verwaltungskosten	2%			
Instandhaltungskosten				
Wohnhaus	20 %			
Außenanlagen	1 %			
Mietausfallwagnis	2 %	Σ 25 %	./.	2 454
Jährlicher Reinertrag			=	7 362
Reinertragsanteil des Bodens				
1.00 % von 43 000 Euro (P -zinssatz x Bodenwert d. Umgriffsfläche)				
			./.	450
Ertrag der baulichen Anlagen				= 6 912
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV				
bei p = 1.00 % Liegenschaftszinssatz				
bei n = rd. 20 Jahren Restnutzungsdauer				
			x	18.05
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 125 000
Bodenwert d. Gesamtgrundstücks				+ 43 000
Vorläufiger Ertragswert				= 168 000
abzüglich wertbeeinflussende Umstände				./. 41 000
ERTRAGSWERT				= 127 000
				rd. 127 000 Euro

***Grundlage : Mietspiegel 2020 für den Saar-Pfalz-Kreis**

Kriterien:

Wohnlage: D

Standard: III

Punktzahl: 7,25

Baujahr: 1951 – 1975

Wohnfläche: über 96 m²

lt. Tabelle: Modellmittelwert 5,34 €/m² KM, Tabelle 8** Garagen- und Stellplatzmieten

Aufgrund zusätzlicher Recherchen wird aus sachverständiger Sicht ein Mietansatz von 5,50 Euro/m² KM als nachhaltig erzielbar empfohlen.

4.5.3 Ertragswertberechnung gewählt: zweigleisiges EWV (Standardverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
Flurstück 186/4	Nutz- bzw. Wohnfläche m²		monatlich Euro/m²	jährlich Euro
Garagen	1E	38/E	38	456
SUMME Σ ROHERTRAG				456

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **456**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Bewirtschaftungskosten			
Anteil des Vermieters für			
Verwaltungskosten	2%		
Instandhaltungskosten			
Wohnhaus	20 %		
Außenanlagen	1 %		
Mietausfallwagnis	2 %	Σ 25 %	
			./.
			114

Jährlicher Reinertrag = **342**

Reinertragsanteil des Bodens

1.00 % von **11 000 Euro** (**P**-zinssatz x **Bodenwert** d. Umgriffsfläche) ./.

110

Ertrag der baulichen Anlagen = **232**

Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV

bei **p** = **1.00 %** Liegenschaftszinssatz

bei **n** = **20** Jahren Restnutzungsdauer

x **18.05**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **4 190**

Bodenwert + **11 000**

Vorläufiger Ertragswert rd. **15 190**

Wert des Zubehörs = **0**

abzüglich wertbeeinflussende Umstände PSCH ./.

500

ERTRAGSWERT = **14 690**

ERTRAGSWERT = **15 000 Euro**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 d. BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie Gebäudeausstattungsstandart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und den NHK 2000 entnommen.

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Die Basis für die Ermittlung ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel: IVD Preisspiegel für Immobilien im Saarland als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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

Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach §§ 17 bis 20 noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Nutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.6 Verkehrswert

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 4 Abs.2) zu bemessen,“ → § 8 Abs.1 ImmoWertV

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichswert, Sachwert und Ertragswert heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Bebaute Grundstücke, die – wie im vorliegenden Fall – in erster Linie dazu bestimmt sind, eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals abzuwerfen, werden auf dem Grundstücksmarkt vornehmlich nach ihrer Ertragslage beurteilt.

In Anbetracht der Nutzung des Bewertungsobjektes und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit resp. erzielbaren Renditen ist das Ertragswertverfahren vorrangig anzuwenden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das bebaute Grundstück das **Ertragswertverfahren** angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Der **Ertragswert für das Flurstück 185/5** wurde zum Qualitätsstichtag mit rd. **127 000 Euro** festgestellt.

Eine **Plausibilitätsnachbetrachtung** des Objekts über das **Sachverfahren** wurde ebenfalls erarbeitet.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **124 500 Euro**.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte Ertragswert bestätigt den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis.

Der **Ertragswert für das Flurstück 186/4** wurde zum Qualitätsstichtag mit rd. **15 000 Euro** festgestellt.

Eine **Plausibilitätsnachbetrachtung** des Objekts über das **Sachverfahren** wurde ebenfalls erarbeitet.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **15 000 Euro**.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte Sachwert bestätigt den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis.

Das gewogene Ergebnis und der daraus resultierende **V e r k e h r s w e r t** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjektes für das mit einem Zweifamilienwohnhaus in

66453 Gersheim-Herbitzheim, Blieskasteler Weg 15

zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag **08-11-2023**

wie folgt, sachverständigt angepasst, aufgeteilt:

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstückes bzgl. Flur 1 Flurstück 185/5** wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

127 000 Euro

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstückes bzgl. Flur 1, Flurstück 186/4** wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

15 000 Euro

und als **Gesamtwert aller Grundstücke** mit rd.

142 000 Euro

Verkehrswert (Marktwert):

142 000 Euro

gerundet

in Worten: **einhundertzweiundvierzigtausend Euro**

SCHLUSSFORMEL

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Saarbrücken, den 13-11-2023



Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur BIW

Dipl. – Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v 14-06-2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23-06-2021

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

Das Gebäudeenergiegesetz (**GEG 2023**) löst die GEG 2020 und die EnEV (2002-2020) und das EEWärmeG (2009-2020) ab.

WoFlV:

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

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24-03-1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20-05-1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24-08-2004 (BGBl. I S. 2198)

5.2 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur

Sprengnetter Hans-Otto Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Sprengnetter Hans-Otto WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 8.0
Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln 2002

Simon, WertR Wertermittlungsrichtlinien 4. Auflage 2006

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien WertR 06 und **ImmoWertV 2010** 10. Auflage 2010

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien 2012, 11. Auflage

Kleiber Wolfgang, ImmoWertV 2021, 13. Auflage 2021

Gerardy, Möckel, Toff Praxis der Grundstücksbewertung

Ross, Brachmann, Holzner Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Mannek Wilfried, Wertermittlung von Immobilien, 4. aktualisierte Auflage aus 2006

Sommer, Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, in GuG 5/95
Luchterhandverlag Neuwied, 1995

Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlichte Liegenschaftszinssätze

Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021 IVD Preise für Immobilien im Saarland

IVD Deutschland 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage I	Baulasteneintragung
Anlage II	Bauzahlenberechnung
Anlage III	Fotodokumentation

Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechte

- 6.1** Sie basieren auf den bautechnischen Unterlagen, Baubeschreibungen und Beobachtungen vor Ort. Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen wurden augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführt. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind nicht berücksichtigt worden.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- 6.2** Der AG ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (bspw. Gläubiger, Schuldner, Interessenten) weiterzugeben. Dem AG ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien, insbesondere im Internet, zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereitzustellen. Der AN hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes (bspw. Schuldnerdaten u. a. personenbezogene Daten), des Urheberrechtes (bspw. Lizenz für Verwendung von Flurkarten) und Persönlichkeitsrechte (bspw. für die Verwendung von Bildern) für die vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellt den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

© Urheberrechtsschutz

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

ANLAGE I

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

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

ANLAGE II

BERECHNUNG DER RAUHO-GRUNDFLÄCHE

Wohnhaus EH 66453 Gerstheim, Bliestalster Weg 15

Gebäude

Die Berechnung erfolgt aus:

☐ Fertighäusern
☐ Konstruktivmassen
☐ fertig- und Rohbaumassen

auf der Grundlage von:

☐ Bzl. Aufmass
☐ Bauzeichnung, Kataster
☐ Bzl. Aufmass + Bauplan

Bz. Nr.	Geschosse	Bauweise	Flächenform	Fläche	Teil	Brutto-Grundfläche mit
	Grundrisse					Aussch.
1	MS		1,00	9,55	11,32	108,11
2	BG		1,00	9,55	11,32	108,11
3	GG/OG		1,00	9,55	11,32	108,11
	BRUTTOGRUNDFLÄCHE					324,33
	GARAGEN					
	Festbauk 185/5		1,00	9,55	11,32	24,03
	Festbauk 185/6		1,00	9,55	11,32	24,03



Straßenansicht



Giebel



überdachter Eingangsbereich



Rückansicht



Wendeltreppe KG-EG



Zugang zum KG



Garagenzufahrt



Haustür



Garagen



Durchgang zum Garten



Seitenansicht Garage



Außenanlage mit Gartenhaus