

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!**



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - e-Mail r.garber@t-online.de

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Lebach
4 K 10/22

Zweck der Wertschätzung

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt

Bebautes Wohngrundstück

Anschrift des Grundstücks

Niedersaubachstraße 1, 66822 Lebach



Verkehrswert des gesamten Hausanwesens

241.000,- Euro

Fikt. Anteil am Verkehrswert für Grundstück Flur 4 Nr. 16/14

142.000,- Euro

Fikt. Anteil am Verkehrswert für Grundstück Flur 4 Nr. 17/6

99.000,- Euro

Datum der Wertermittlung

20. Juni 2023

Umfang der Wertschätzung

31 Seiten, 25 Bilder, 1 Plankopie/Skizze

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)	1
1. ALLGEMEINE ANGABEN	2
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	7
4. ANLAGEN: Pläne	10
5. OBJEKTFOTOS	11
6. BAUZAHLN	23
7. BODENWERTERMITTLUNG aller zum Anwesen geh. Grundstücke	24
8. SACHWERTERMITTLUNG	27
9. VERKEHRSWERT	30

Kurzbeschreibung

Das Hausanwesen liegt am Rande der Stadt an einer relativ verkehrsreichen Zufahrtsstraße. Es umfasst zwei Grundstückspartellen, die gemeinsam mit einem größeren und einem dahinterliegenden kleineren Einfamilienhaus bebaut sind. Die um 1964/65 errichteten Gebäude sind eingeschossig, voll unterkellert und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Nachträglich wurden nach 2010 noch im Untergeschoss ein Badezimmer und ein Wohnraum ausgebaut. Das Vorderhaus ist vom Eigentümer bewohnt und das rückseitige Gebäude ist vermietet. Die Wohnfläche des Vorderhauses beträgt lt. Bauantragsunterlagen 99,42 qm und die Wohnfläche des Rückgebäudes 59,88 qm. Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Zustand auf. Erhebliche Mängel und Schäden sind vorhanden.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Daten des Grundstücks

Grundbuch von Lebach, Blatt 3125

Lfd. Nr. 1 d. Bestandsverz. Flur 4 Nr. 16/14 Gebäude- und Freifläche, Wohnen... groß 787 qm
 Lfd. Nr. 2 d. Bestandsverz. Flur 4 Nr. 17/6 Gebäude- und Freifläche, Wohnen... groß 587 qm

Eintragungen in Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Grundbuch)

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen

Auftrag vom	10.03. 2023
Ortstermin/Anwesend	22. Mai 2023, anwesend waren die Eigentümer und ihr Prozessbevollmächtigter

Folgende Unterlagen lagen vor

Grundbuchauszug	13.03.2023
Katasterplan	19.03.2023
Baupläne	Lagen zum Teil vor
Bauzahlen	Aus dem Bauantrag mit Plausibilitätsprüfung
Sonstige Unterlagen	- UBA, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Wegen fehlender Bauakte konnten von der UBA keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erfolgen

Weitere Vorbemerkung, Unterlagen/Grundlagen/Informationen**Rechtsgrundlagen****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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW –RL) 12. Nov. 2015

VW - RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

WoFIV:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- (3) Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. bis 10. Auflage, Köln 1998 bis 2023
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“ 4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“ 3. Auflage 2017

Weitere Vorbemerkung

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses.
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung und der plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin und eigene Einschätzung des Zustandes zu den Stichtagen. Die Baubeschreibung umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der Bauteile und Anlagen wurden nicht technisch geprüft. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Für nicht festgestellte, jedoch mögliche Beeinträchtigungen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PCP in Isoliermaterialien u.a.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.
- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8 ImmoWertV“ 7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)

- Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Bei dem bebauten Wohngrundstück wird der Verkehrswert vorrangig vom Sachwert und bei den unbebauten Grundstücken vom Bodenwert abgeleitet.

2.
2.1
GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
Rechtliche Kriterien des Grundstücks
Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Baulasten

Lt. schriftlicher Auskunft der UBA der Kreisstadt Saarlouis ist keine Belastung eingetragen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt

Altlasten/Kontaminierung

Es besteht nach äußerer Inaugenscheinnahme und der Aktenlage des Grundstücks kein Verdacht auf Kontaminierung des Bodens, deshalb wurde auch keine Auskunft eingeholt

Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Nach der schriftlichen Anfrage der zuständigen UBA, ob Bauauflagen oder sonstige Beanstandungen vorliegen, wurden mir keine Beanstandungen angezeigt

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Nein

Planungsrecht

Wohnbauland

Entwicklungsstand

Erschlossenes Bauland

2.2 Lage**Ort/Ortslage**

Stadt Lebach, etwa 18.694 Einwohner
Das Anwesen liegt am Stadtrand

Wohnlage

Mittlere Wohnlage

Erreichbarkeit	Autobahnanschluss A1 etwa 10 km entfernt, etwa 37 km bis Saarbrücken
----------------	--

Öffentliche Einrichtungen	Kindergarten, Schulen, Gymnasien in der Stadt
---------------------------	---

Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind weiter entfernt, PKW erforderlich
------------	---

Beeinträchtigung	Keine am Ortstermin festgestellt
------------------	----------------------------------

Straßenzustand	Ausgebaut
----------------	-----------

2.3 Art, Maß, Größe und Ausstattung der Grundstücke

Art	Relativ großes schmales langgestrecktes Grundstück. Bebaut mit einem Doppelhaus.
-----	--

Bebauung	Zwei Einfamilienhäuser hintereinander angebaut
----------	--

Topographie	Leichter Hang mit der Straße steigend
-------------	---------------------------------------

Baugrund	Es wurde auftragsgemäß dazu keine Untersuchung durchgeführt. Ein üblich tragender Baugrund für diese Gegend ist anzunehmen.
----------	---

Bebauung der angrenzenden Grundstücke	Grünbereiche und Einfamilienhäuser
---------------------------------------	------------------------------------

Erschließung/Zugang	Gesichert
---------------------	-----------

Grundwassergefahr	Nicht bekannt
-------------------	---------------

Hochwassergefahr	Nein
------------------	------

Bergbaugebiet	Nein
---------------	------

**3.
3.1****GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN
Beschreibung, Beurteilung**

Art	Zwei hintereinander angebaute Einfamilienhäuser Eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Nutzung	Haupthaus/Vorderhaus Eigennutzung, rückseitiges Wohnhaus ist vermietet
Baujahr / Alter / Veränderung	1964 baurechtlich genehmigt.
Nachträgliche Veränderung	2002 wurden neue Kunststofffenster mit Isolierglas eingebaut. Im Untergeschoss wurden nach 2010 ein Badezimmer und ein Wohnraum eingebaut.
Konstruktion/Art/Wände u.a.	Massivbauweise nach Art der Bauzeit
Dachkonstruktion	Traditionelle Holzkonstruktion, Satteldach
Dacheindeckung	Wellfaserplatten, asbesthaltig
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben, um 2002 eingebaut
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, meist elektr. betrieben
Hauseingänge	Zwei getrennte Hauseingänge an der Seite, erneuerte dekorative Haustüren, kleines Vordach, Gegensprechanlage/Kamera am Vorderhaus, einfache Klingel am Hinterhaus
Innenwände/Türen	Massivbauweise, unterschiedlich starkes Mauerwerk, verputzt, gestrichen, teils Tapete, teils Rauputz u. a. vergleichbare Oberflächen, Holzwerkstoff-Innentüren, weiß, aufwendiger im Vorderhaus, einfacher im Rückgebäude
Decken	Keller- und Erdgeschossdecke als Betonträgerdecke ausgeführt, Decken verputzt bzw. auch bekleidet, teils gehobene ältere Gestaltung
Treppen	Innentreppen: Kellertreppen im jeweiligen Haus massiv, bekleidet mit Naturstein, Zugang zum Dachraum über eine Luke mit Ausziehleiter

Fußböden	Gehobene Ausstattung der Fußböden im Vorderhaus, Naturstein, Eiche-Stäbchenparkett u.a. einfachere Bodenbeläge im Hinterhaus, Laminat, Fliesen u.a. Fliesenbeläge bzw. PVC-Beläge in den Kellerräumen
Nassräume aus der Bauzeit	Vorderhaus: EG: Gäste-Toilette, WS mit Druckspüler, WC, Fliesenbelag etwa 1,20 m hoch. Badezimmer: Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC mit Spülkasten, Fliesenbelag, zentrale WW-Versorgung Küche: Fliesenspiegel, zentr. Warmwasserversorgung UG: Badezimmer nach 2010 eingebaut Ausstattung: große Eckbadewanne, WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch, Heizkörper Hinterhaus: Badezimmer mit Dusche, WC mit Vorwandinstallation, Waschbecken, zentrale Warmwasserversorgung Küche: Fliesenspiegel, zentrale Warmwasserversorgung
Heizung/Warmwasser	Zentrale Warmwasserheizung kombiniert mit der Warmwasserversorgung, Ölheizkessel aus 1989
Energie	Ein Öl-Tank mit 1.600 l. Die alte Tankanlage mit drei Blechtanks mit je 2.000 l. Inhalt ist defekt und außer Betrieb.
Elektroausstattung	Alter Zähler aus der Bauzeit, keine Nachrüstung sichtbar
Abdichtung zum Erdreich	Gering nach Art des Baujahres, aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden, insbesondere an dem Fußpunkt
Wärmeschutz/Schallschutz	Sehr gering nach Art des Baujahres. Die Decke über dem Erdgeschoss ist nicht gedämmt. Es wurde ein Energieausweis vorgelegt.
Untergeschoss	Kellerräume: Kellerputz, Fliesenbelag, Decken nicht bekleidet Ausgebaute Räume: Wandanstrich, Fliesenbelag, Decke verputzt, Heizkörper, Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben
PKW-Garagen	Zwei PKW-Garagen im UG eingebaut Fliesenbelag und Betonglattstrich, Kellerputz, Elektro auf Putz zwei Sektionaltore, davon wird eines elektrisch bedient.
Dachaufbauten	./.
Dachraum	Nicht ausgebaut, Zugang über Luke und Treppenleiter

Terrasse/Wintergarten/Balkon	Schmale Terrasse an der Hangseite, Fliesenbelag ist beschädigt, kleiner Balkon an der Vorderseite
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Kellertreppe, Balkon, Markise, Vordach, Klimagerät, Ausbau von Räumen im UG
Unfertige Bauteile/Unterhaltungszustand	Zum Teil vernachlässigte Instandhaltung und Unterhaltungszustand
Mängel Schäden	- Aufgrund der mangelhaften Abdichtung der Kellerwände sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Wänden insbesondere an den Fußpunkten vorhanden - Mangelnde Wärmedämmung der Außenwände und der obersten Decke. Aufgrund der mangelnden Wärmedämmung der Außenwände im Erdgeschoss ist Schimmelpilz an den Kältebrücken, Eckbereiche/Stürze u.a. vorhanden - Die Dacheindeckung besteht aus asbesthaltigen Faserplatten und ist in Teilen auch nicht mehr dicht - Der Heizkessel ist stark überaltert - Die Tankanlage mit drei Blechtanks mit je 2.000 l. ist lt. Angaben undicht und außer Betrieb - Im Badezimmer ist die Dusche nicht mehr funktionsfähig und das Doppelwaschbecken ist beschädigt - An den elektr. Rollläden bestehen Funktionsmängel - Vernachlässigte Außenanlagen - Eingangstreppe am Vorderhaus hat sich gesenkt - Der Terrassenbelag weist Schäden auf - Die befestigten Außenflächen haben sich teilweise abgesenkt

3.3

Außenanlagen

Vorfläche	Große Asphaltfläche vor den PKW-Garagen, Stützmauer, Treppenzugang im Hang an der Seite, Hang üblich bepflanzt
Rückseite	Befestigte Flächen am Haus, Beton-Verbundsteinbelag, übliche Grünanlage mit Ziergehölz
Einrichtungen	Betonierter Grillplatz mit Gartenhütte am Hang, vernachlässigt

5. OBJEKTFOTOS



5.1 Zugangsseite, Hauseingang Vorderhaus, Übersicht



5.2 Hauseingang, Hinterhaus, Übersicht



5.3 Rückseite, Übersicht



5.4 Hangseite, Übersicht



5.5 Terrasse, Übersicht



5.6 Heizkessel, Typenschild, Übersicht



5.7 UG: Heizöltanks, Übersicht



5.8 Elektrozähler mit Unterverteilung, überaltert



5.9 EG: Badezimmer, Risse im Waschbecken, Übersicht



5.10 EG: Wohnzimmer, Klimagerät, Übersicht



5.11 Diele, Keller-Innentreppe, Übersicht



5.12 Ausgebaute Zimmer im UG, Übersicht



5.13 Dachboden, Übersicht



5.14 EG: Badezimmer im Hinterhaus, Übersicht



5.15 Außenanlage, Rückseite, Übersicht



5.16 Außenanlage, Grillplatz vorne auf dem Hang, Übersicht



5.17 Schäden, Eingangsstufen haben sich gesetzt, Übersicht



5.18 Schäden, aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk, Übersicht



5.19 Feuchtigkeitsschäden a. d. Traufe, deutet auf Undichtigkeiten der Dacheindeckung hin



5.20 Feuchtigkeit an dem Sturz über der Haustür mit Schimmelpilzansätzen, Beispiel



- 5.21 EG: Vorderhaus, Feuchtigkeit an einigen Außenecken/Deckenanschluss der Zimmer, Schimmelpilzansätze, geringe Wärmedämmung o. geringe Beheizung können d. Ursache sein



- 5.22 UG: Aufsteigende Feuchtigkeit am Fußpunkt der Kellerwände im gesamten UG, Beispiel



5.23 UG: Feuchtigkeit an den erdberührenden Außenwänden, undichte Kellerwand, Beispiel



5.24 UG: Feuchtigkeit an den erdberührenden Außenwänden, undichte Kellerwand, defektes Regenrohr, Beispiel

6. BAUZAHLN

6.1 Brutto- Grundflächen (BGF) und anrechenbare Fläche nach NHK

Berechnung n. DIN 277/1987, Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten

Grundlage: Örtliche Besichtigung und unvollständige Planvorlage, Katasterplan

BGF ist nur überschlägig für diese Wertermittlung zu verwenden

Gebäude / Gebäudeteil	Breite in m	Länge/Tiefe in m	BGF in qm	Höhe in m	BGF gesamt	Faktor NHK	BGF, NHK, anrechenbar
Vorderhaus							
UG	14,00	9,84	137,76	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	137,76		
Erdgeschoss	14,00	9,84	137,76	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	137,76		
	0,00	0,00	0,00	0,00			
anrechenbar	14,00		275,52	0,00	275,52	1,00	275,52
Hinterhaus							
UG	10,50	7,18	75,39	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	75,39		
EG	10,50	7,18	75,39	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	75,39		
	0,00	0,00	0,00	0,00			
			150,78	0,00	150,78	1,00	150,78
DG	0,00	0,00	0,00	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	0,00	0,00	0,00	0,00			
anrechenbar			0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
anrechenbare BGF nach MHK			426,30		426,30		426,30

Wohnfläche nach der Berechnung im Bauantrag mit Plausibilitätsprüfung (Din 285) qm

EG Vorderhaus 99,42

Hinterhaus 59,88

gesamt 159,30

7. BODENWERTERMITTLUNG**7.1 BODENWERTERMITTLUNG des gesamten Hausanwesens**

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Gemarkung Lebach, Flur 4		
Nr. 16/14	Gebäude und Freifläche, Wohnen	787,00
Nr. 17/6	Gebäude und Freifläche, Wohnen	587,00
gesamt		1.374,00

Bodenrichtwert/e

zum 01.01.2022

Euro/qm

Richtwert Euro/qm

M-B-o-II-t 40

umliegendes Bauland

80,00 inkl. Erschließung

Landw. Flächen

Sonstige Flächen

- Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Aufgrund der Lage/Zuschnitt und Bebauung des Grundstücks ist abweichend von den Vorgaben des Bodenrichtwertes etwa 80 % des gesamten Grundstücks mit dem Bodenrichtwert zu bewerten.

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland	Baul	Rest
		Vordern.	Hinterl.	Grandl
Ausgangswert		80,00	80,00	0,00
zeitl. Anpassung	Wertsteigerung ab 2020	1,05	1,05	1
Lage in der Zone		1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1
Größe		1	1	1
Besonderheit		1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Immission		1	1	1
Hinterland		1	0,33	1
angepasster Bodenwert		84,00	27,72	0,00

Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Nr. 16/14	Gebäude und Freifläche, Wohnen	787,00		
Nr. 17/6	Gebäude und Freifläche, Wohnen	587,00		
Gesamtfläche		1.374,00		
davon 80 % als Bauland anrechenbar		1.099,20	84,00	92.332,80
Restfläche Hinterland		274,80	27,72	7.617,46
gesamt				99.950,26

7.2 BODENWERTANTEILE der einzelnen Parzellen**7.2.1 BODENWERTERMITTLUNG der Parzelle Nr. 16/14****Allgemeine Angaben zu dem Grundstück**

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Gemarkung Lebach, Flur 4 Nr. 16/14	Gebäude und Freifläche, Wohnen	787,00
gesamt		787,00

Bodenrichtwert/e

zum 01.01.2022

Richtwert Euro/qm

M-B-o-II-t 40

umliegendes Bauland

Euro/qm

80,00 inkl. Erschließung

Landw. Flächen

Sonstige Flächen

- Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Aufgrund der Lage/Zuschnitt und Bebauung des Grundstücks ist abweichend von den Vorgaben des Bodenrichtwertes etwa 80 % des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert zu bewerten.

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland	Baul	Rest
		Vordern.	Hinterl.	Grandl
Ausgangswert	Wertsteigerung ab 2020	80,00	80,00	0,00
zeitl. Anpassung		1,05	1,05	1
Lage in der Zone		1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1
Größe		1	1	1
Besonderheit		1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Immission		1	1	1
Hinterland		1	0,33	1
angepasster Bodenwert		84,00	27,72	0,00

Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Nr. 16/14	Gebäude und Freifläche, Wohnen	787,00		
Gesamtfläche		787,00		
davon 80 % als Bauland anrechenbar		629,60	84,00	52.886,40
Restfläche Hinterland		157,40	27,72	4.363,13
gesamt		787,00		57.249,53

7.2.2 BODENWERTERMITTLUNG der Parzelle Nr. 17/6**Allgemeine Angaben zu dem Grundstück**

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Gemarkung Lebach, Flur 4 Nr. 17/6	Gebäude und Freifläche, Wohnen	587,00
gesamt		587,00

Bodenrichtwert/e

zum 01.01.2022

Richtwert Euro/qm

M-B-o-II-t 40

umliegendes Bauland

Euro/qm

80,00 inkl. Erschließung

Landw. Flächen

Sonstige Flächen

- Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Aufgrund der Lage/Zuschnitt und Bebauung des Grundstücks ist abweichend von den Vorgaben des Bodenrichtwertes etwa 80 % des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert zu bewerten.

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland Vordern.	Baul Hinterl.	Rest Grandl.
Ausgangswert	Wertsteigerung ab 2020	80,00	80,00	0,00
zeitl. Anpassung		1,05	1,05	1
Lage in der Zone		1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1
Größe		1	1	1
Besonderheit		1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Immission		1	1	1
Hinterland		1	0,33	1
angepasster Bodenwert		84,00	27,72	0,00

Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Nr. 17/6	Gebäude und Freifläche, Wohnen	587,00		
Gesamtfläche		587,00		
davon 80 % als Bauland anrechenbar		469,60	84,00	39.446,40
Restfläche Hinterland		117,40	27,72	3.254,33
gesamt		587,00		42.700,73

8. SACHWERTERMITTLUNG

8.1 SACHWERTERMITTLUNG DES GESAMTEN HAUSANWESENS

Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung vor Ort

Typ: 2.02, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Doppelhaus

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände		1				131,1	0,23	1,00
Dach	1					77,25	0,15	1,00
Fenster und Außentüren			1			72,05	0,11	1,00
Innenwände u. Türen			1			72,05	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen			1			72,05	0,11	1,00
Fußböden			0,6	0,4		32,75	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung			0,8	0,2		58,95	0,09	1,00
Heizung		1				51,3	0,09	1,00
Sonstige, techn. Anlagen		1				34,2	0,06	1,00
Kostenkennwerte	515	570	655	790	985	601,70	1	

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	Jet. Bau./ fiktiv BJ	Fakt. Alter Jahre	Gesamt-N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnutzung Dauer Jahre	Alterswertminderung linear % im Mittel
Baujahr lt. Unterlagen	1965	58	80			22	
Fikt. Baujahr, aufgrund der Erneuerungen	1977	45	70			25	64,29

Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach der Sachwertrichtlinie SW-RL 2012

" Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale der Modernisierungsgrad anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch modernen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Wohnhaus, Altbau Modernisierungselemente	Punkte maximal	Wohnhaus Punkte Tats.
Dacherneuerung inklusiv der Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußbad. Treppen	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung	Gesamt 70	Geb.Alter 58
Auswirkung in Jahren:	ergibt: 22	Jahre: 25

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

		Wohnhaus		PKW-Garage
1. Geb.-typ u. Ausstattung.	Euro/qm BGF	601,70	0,00	0,00
2. Korrektur Grundrissart (nur bei Wohnungen)	Faktor	1,00	1,00	1,00
3. cbmBRI/qmWF	Faktor	1,00	1,00	1,00
4. Baujahr/fiktives (bleibt ohne Berücksichtigung w. linearer Wertmind.)	Faktor	1,00	1,00	1,00
5. Gebäudeart	Faktor	1,00	1,00	1,00
6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten)	Faktor	1,00	1,00	1,00
7. Wohnungsgrößenfaktor	Faktor	1,00	1,00	1,00
8. Geschosshöhe	Faktor	1,00	1,00	1,00
9. Sonstiges	Faktor	1,00	1,00	1,00
Wert BRI/BGF, EUR/qm	2010	601,70	0,00	0,00

Baupreisindizes fr. Bundesgeb. Basis	2010 =	100,00	Wohngeb.	2023/I	175,97
--------------------------------------	--------	--------	----------	--------	--------

Wert BGF, EUR/qm	2023/I	1.058,81	0,00	0,00
------------------	--------	----------	------	------

Wohngrundstück, Zusammenstellung/Berechnung

Bezeichnung Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einf. qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Wohngebäude, insgesamt	426,30	1.058,81	451.368,75	64,29	161.203,13
Besonders zu veranschlagende Bauteile: (siehe Text) als pauschaler Ansatz zum Restwert geschätzt, rd.			10%		16.120,31
Vorläufiger Herstellungswert					177.323,44

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden und Mängel

Übliche altersbedingte Mängel und Schäden (siehe Text) sind mit dem Abschlag wegen Alters berücksichtigt. Für Mängel und Schäden, die zum Stichtag die Nutzung der Immobilie beeinträchtigen (siehe Text) wird ein zusätzlicher Abschlag, der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes pauschal angesetzt wird, wie folgt vorgenommen.

Mangelnde Abdichtung im Untergeschoss: Dieser erhebliche Mangel findet sich sehr oft bei den Gebäuden bis in die 60er Jahre. Eine nachträgliche Beseitigung erfordert u.a. eine Aufgrabung der Außenwände und erneute Abdichtung. Dies wird wirtschaftlich nur durchgeführt, wenn die Räume als Wohn- oder Gewerberäume nutzbar sind. Dies trifft hier nicht zu, denn die Kellerräume sind baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Für die Beseitigung von Beeinträchtigungen in einigen Räumen wird ein pauschaler Abzug vorgenommen.

Mängel der Feuchtigkeit in den Wohnräumen am Vorderhaus

Die Feuchtigkeit in den Wohnraum tritt oft auf, weil nach einem Einbau von dichten Fenstern in einem gering gedämmten Haus die Lüftung eingeschränkt wurde. Es hängt auch stark vom Wohnverhalten der Bewohner, Lüftungsgewohnheiten, Raumtemperatur ab. In diesem Haus hat sich dadurch Schimmelpilz an den Kältebrücken gebildet, die die Nutzung beeinträchtigen. Ein pauschaler Abschlag für die Sanierung der Räume wird vorgenommen.

Zusammenstellung der pauschalen Abschläge für die			
Sanierung des undichten Regenrohres, Aufgraben u.a.	4.000,00		
Sanierung von Räumen im Untergeschoss, Putz, Anstrich u.a.	5.000,00		
Sanierung der Innenräume in der Wohnung, Schimmel, Nachbesserung der Wärmedämmung an einigen Stellen, ohne Schönheitsreparaturen	8.000,00		
Pauschale für den Heizkessel, der demnächst zu erneuern ist	4.000,00		
Sanierung der Tankanlage im UG	2.000,00		
Reparaturen im Dachbereich	3.000,00		
Reparaturen weiterer Mängel (siehe Text) als pausch. Abschlag	3.000,00		
Angemessener reduzierter Abschlag für Mängel und Schäden rd:	29.000,00		
Ungekürzter vorläufiger Herstellungswert	Übertrag		177.323,44
Außenanlage, Einfriedung, befestigte Flächen, Vorder- und Rückseite sowie Hauseingang, Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, pauschaler Zuschlag		4,0%	7.092,94
Wert von Gebäude und Außenanlagen			184.416,38
Bodenwert (Übertrag)			99.950,26
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung	rd.		284.366,63
Marktanpassung In Anlehnung an Kaufpreisanalysen und an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Eigenart und Lage des Grundstücks eine weitere Anpassung des Sachwertes an den Markt zu überprüfen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis hat Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit des Bodenrichtwertes für das Jahr 2022 veröffentlicht. Dieser liegt bei einem vorl. Sachwert von 250.000,- Euro und einem Bodenwert von 90,- €/qm bei rd. 1,04. Wegen der derzeit rückläufigen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamiliengrundstücken und der Lage und Eigenart des Grundstück ist der Marktanpassungsfaktor etwas zu reduzieren.			
Angemessene Marktanpassung des Sachwertes: Marktanpassungsfaktor		0,95	270.148,30
Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale	Übertrag:		-29.000,00
Sachwert des Hausanwesens	rd.		241.000,00

8.1.1 SACHWERTANTEIL FLURSTÜCK Nr. 16/14

Euro

Bodenwertanteil	Übertrag		57.249,53
Gebäudeanteil überschlagen		59,77%	110.225,88
Sachwertanteil vorläufig			167.475,41
Marktanpassung Übertrag		0,95	159.101,64
Werteinfluss bes. Grundstücksmerkmale	Anteil:	59,77%	-17.333,33
Sachwertanteil			141.768,30

8.1.2 SACHWERTANTEIL FLURSTÜCK Nr. 17/6

Bodenwertanteil	Übertrag		42.700,73
Gebäudeanteil überschlagen		40,23%	74.190,50
Sachwertanteil vorläufig			116.891,22
Marktanpassung Übertrag		0,95	111.046,66
Werteinfluss bes. Grundstücksmerkmale	Anteil:	40,23%	-11.666,67
Sachwertanteil			99.380,00

9. VERKEHRSWERT**9.1 VERKEHRSWERT des gesamten Hausanwesens**

Nach den Eigenschaften von Grundstück und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag vom Sachwert abgeleitet.

Sachwert	rd.		Euro	241.000,00
Anpassung an die Gepflogenheiten des Marktes	rd.		Euro	0,00
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	rd.		Euro	241.000,00

9.2 Fiktive VERKEHRSWERTANTEILE bei getrennter Veräußerung

9.2.1 Grundstück Flur 4 Nr. 16/14

Sachwert	rd.	Euro	141.768,30
Anpassung an die Gepflogenheiten des Marktes	rd.	Euro	0,00
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücksanteils	rd.	Euro	142.000,00

9.2.2 Grundstück Flur 4 Nr. 17/6

Sachwert	rd.	Euro	99.380,00
Anpassung an die Gepflogenheiten des Marktes	rd.	Euro	0,00
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücksanteils	rd.	Euro	99.000,00

Kleinblittersdorf, 20. Juni 2023



