

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!**

Amtsgericht Saarlouis
Versteigerungsgericht
Postfach 1130
66711 Saarlouis

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 19.03.2025
Az.: 2025-007-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Bürogebäude bebaute Grundstück
in 66763 Dillingen, Merziger Straße 64



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 4 K 113/10

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.02.2025 ermittelt mit rd.

226.000 €¹.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund von Wasserschäden nicht nutzbar.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Grundstück Bürogebäude | Bürogebäude | 1.002,00 m ² | 226.000,00 € |
| Restfläche | unbebaut | 1,00 m ² | 224,00 € |
| Summe | | 1.003,00 m ² | 226.224,00 € |

¹ Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

Objekt: Bürogebäude, Baujahr ca. 1904 mit einer Nutzfläche von rd. 416 m² (davon rd. 318 m² Büronutzung und rd. 98 m² Lager/Archivnutzung), 2 Garagen, 9 Außenstellplätze

Raumaufteilung gemäß Besichtigung:

KG: Flure, Treppenraum, 3 Räume, WC, Heizungsraum

EG: Windfang, Diele, 4 Räume, Abstellraum, WC, Treppenraum und mezzanine Ebene WC

OG: Flur, Diele, 5 Räume

DG: Vorraum, Podest, 2 Räume, Abstellraum

Der bauliche Zustand ist schlecht.

Es besteht ein Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Baumängel und Bauschäden.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 8 |
| 2.1 | Lage | 8 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 8 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 9 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 10 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 11 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 11 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 11 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 12 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 12 |
| 3.2 | Bürogebäude..... | 12 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 12 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 13 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 13 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 14 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 14 |
| 3.2.5.2 | Keller..... | 14 |
| 3.2.5.3 | Büro..... | 15 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.3 | Garage | 16 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 17 |
| 4.2 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück Bürogebäude..... | 18 |
| 4.2.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 18 |
| 4.2.2 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“ | 18 |
| 4.2.3 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.2.4 | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“ | 20 |
| 4.2.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 20 |
| 4.2.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 20 |
| 4.2.4.3 | Ertragswertberechnung | 23 |
| 4.2.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 24 |
| 4.2.5 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ | 28 |
| 4.2.6 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 28 |
| 4.2.7 | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ | 29 |
| 4.2.8 | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung | 29 |
| 4.2.8.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 29 |
| 4.2.8.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 30 |
| 4.2.9 | Wert des Teilgrundstücks Grundstück Bürogebäude | 31 |
| 4.3 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Restfläche | 31 |
| 4.3.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 31 |
| 4.3.2 | Bodenwertermittlung | 32 |
| 4.3.3 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 33 |
| 4.3.4 | Vergleichswertermittlung | 33 |
| 4.3.5 | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung | 33 |
| 4.3.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 33 |
| 4.3.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 33 |
| 4.3.6 | Wert des Teilgrundstücks Restfläche | 33 |
| 4.4 | Verkehrswert | 34 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 36 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 36 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 36 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 36 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 37 |
| 6.1 | <u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) | 38 |
| 6.2 | <u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) | 39 |
| 6.3 | <u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation | 40 |
| 6.4 | <u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung | 48 |
| 6.5 | <u>Anlage 5</u> : Grundriss (unmaßstäblich) | 50 |
| 6.6 | <u>Anlage 6</u> : Plausibilisierung Zustandsbesonderheiten | 54 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude |
| Objektadresse: | Merziger Straße 64 66763 Dillingen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Dillingen, Blatt 5499, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Dillingen, Blatt 5499, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Dillingen, Flur 4, Flurstück 88/67, Fläche 1 m ² ; Gemarkung Dillingen, Flur 4, Flurstück 88/65, Fläche 1002 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Saarlouis Versteigerungsgericht Postfach 1130 66711 Saarlouis Auftrag vom 16.01.2025 (Datum des Auftragschreibens) |
| Eigentümer: | dem Gericht bekannt |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 17.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 17.02.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Eigentümerversorger Mitarbeiter der Firma Andreas Czech, Gutachter |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025• Fremdgutachten vom 11.03.2011 und 26.06.2018• Einwendungen gegen das Gutachten vom 25.07.2018• Stellungnahme vom 23.08.2018• Eintragungsbewilligungsurkunde Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 29.01.2025• Berechnung der Nutzfläche• Aufmaß des Bewertungsobjekts• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Baulastenauskunft vom 30.01.2025• Altlastenauskunft vom 31.01.2025• Fotodokumentation• sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen• Austausch mit dem Gutachterausschuss für den Landkreis Saarlouis |

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligten wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über die Ortstermine benachrichtigt. Bis auf die Garagen waren alle Räumlichkeiten sowie das Bewertungsgrundstück zugänglich und konnten besichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem schlechten Zustand und es sind Baumängel sowie Bauschäden vorhanden. Gemäß Informationen bei der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt im Jahr 2022 von einem und im Jahr 2023 von zwei Wasserschäden betroffen und die Schäden sind der Versicherung gemeldet. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt modernisieren sowie die Bauschäden beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"). Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung.

Es wird empfohlen für die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahme einen Bausachverständigen hinzuzuziehen um einen genauen Kostenüberblick zu erhalten und sicherzustellen, dass das Bewertungsobjekt wieder vollständig Instand gesetzt wird.

Die Höhe der in Einzelansätzen ermittelten Kosten wurde mittels der Ableitung des durchschnittlichen Reparatur- und Sanierungsaufwands für Gewerbeobjekte mit dem Zustand des Bewertungsobjektes überprüft. Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die geschätzten Kosten plausibel sind und in Ansatz gebracht werden können (Anlage 6 des Gutachtens).

Garage

An der linken Garagenseite sind zwei Rissbildungen im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich gewesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Standsicherheit der Garage aufgrund von z. B. Unterspülung durch den Wasserschaden gefährdet ist. Diesbezüglich wären zusätzlich Kosten für die Herstellung der Standsicherheit der Garage in Ansatz zu bringen.

Abteilung II

Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Die Eintragungsbewilligungsurkunde liegt vor.

Lfd. Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Auflassung für die Stadt Dillingen, gemäß Bewilligung vom 21.10.1992, eingetragen am 04.11.1993.

Aus der Eintragungsbewilligungsurkunde (Kaufvertrag) geht hervor, dass sich der Käufer auf die Dauer von 10 Jahren verpflichtet

- a) den übertragenen Grundbesitz oder Teile davon nicht ohne Zustimmung der Stadt Dillingen/Saar zu veräußern,
- b) den übertragenen Grundbesitz vorwiegend zu eigenen gewerblichen Zwecken zu nutzen.

Die in der Eintragungsbewilligungsurkunde genannte Frist von 10 Jahren ist abgelaufen.

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Vorbehalt: Löschung der Eintragung durch die Stadt Dillingen/Saar.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Büro

Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024 weist für Dillingen Büromieten bei einem einfachen Nutzwert von 5,00 €/m² NF, bei einem mittleren Nutzwert von 6,00 €/m² NF und bei einem guten Nutzwert von 7,00 €/m² NF aus.

Gemäß Value-Marktdaten wurden im Jahr 2024 Büro- und Praxiseinheiten in einer Spanne von 6,33 bis 13,38 €/m² NF, im Durchschnitt 9,55 €/m² NF zur Vermietung angeboten.

Lager

Bulwien-Gesa, RIWIS weist für reine Lagerflächen in „Saarbrücken“ für das Jahr 2023 eine durchschnittliche Lagermiete für endverhandelte Verträge in Höhe von 3,80 €/m² NF aus.

Garagen- und Außenstellplätze

Gemäß dem Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020 (ähnliche Struktur) werden für Außenstellplätze Mieten in einer Spanne von 5 – 60 €, im Durchschnitt 21 € genannt und für Garagen Mieten in einer Spanne von 9 bis 70 €, im Durchschnitt 38 €.

Der Mietspiegel hat am 09.12.2022 wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten herangezogen werden.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen und Kauffällen übergegangen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Kleinstadt Dillingen/ Saar liegt nahe der französischen Grenze im Landkreis Saarlouis und befindet sich ca. 23 km nordwestlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Dillingen beherbergt rd. 19.900 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus mündet die Prims bei Dillingen in die Saar.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Dillingen insgesamt ca. 7.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 14.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 6.642 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 576 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Dillingen wird dabei maßgeblich vom Branchencluster der Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Saarlouis bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 10,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Saarlouis derzeit 6,5 % (zum Vergleich: Saarland: 7,5 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 94,7 Punkten für den Landkreis Saarlouis, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Dillingen als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Saarlouis den 278. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Dillingen in einem Mischgebiet in der Nähe des Flusses 'Saar und Prims'. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Netto', 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über neun zugehörige Außen-/ sowie zwei Garagenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.
Verkehrsinfrastruktur

Dillingen ist über die Bundesstraße B51 sowie über die Autobahnen A8 und A620 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A8 liegt rd. 1,9 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der stadt eigenen Anschlussstelle 'Dillingen-Süd'. Sowohl die Bushaltestelle 'Dillingen Stadthalle' als auch der ebenfalls stadteigene Bahnhof 'Dillingen (Saar)' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 48 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine durchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topographie

eben

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <u>mittlere Straßenfront:</u> ca. 28 m; |
| | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 3 m; |
| | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.003,00 m ² ; |
| | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | klassifizierte Straße (Landesstraße) L 174; Straße mit regem Durchgangsverkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Hecken |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dillingen, Blatt 5499, folgende Eintragung: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Auflassung für die Stadt Dillingen |
|---------------------------------------|--|

siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4.

| | |
|------------|---|
| Anmerkung: | Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. |
|------------|---|

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
 Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 30.01.2025 vor.
 Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 18.03.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 31 b "Saarstraße", folgende Festsetzungen:
 MI = Mischgebiet;
 III = 3 Vollgeschosse (max.);
 GH = 12 m max. Gebäudehöhe;
 GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
 o = offene Bauweise

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Es liegen die Baupläne (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) zum Bau eines Wohnhauses aus dem 1904 sowie der Bauschein zum Neubau von 2 PKW-Garagen für die Polizeidienststelle Nr. 14, Dillinger Straße vom 28.04.1961 vor.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Die Räume im Kellergeschoss wurden teilweise zur gewerblichen Nutzung (Labor) umgebaut. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Die vorliegenden Grundrisse entsprechen nicht den aktuellen Gegebenheiten, da teilweise Wände entfernt bzw. eingezogen wurden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Räume im Kellergeschoss werden in diesem Gutachten mit der Nutzung „Lager“ bewertet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze und 9 Außenstellplätze.

Das Objekt ist in einem schlechten Zustand (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens) und nicht nutzbar.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Bürogebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Bürogebäude; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr: | 1904 gemäß Bauakte |
| Modernisierung: | in den letzten 20 Jahren keine, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor. Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) |

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis

auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel Sichtmauerwerk
Sandsteinbekleidungen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beschreibung gemäß Ortsbesichtigung:

Kellergeschoss:

Flure, Treppenraum, 3 Räume, WC, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Windfang, Diele, 4 Räume, Abstellraum, WC, Treppenraum

mezzanine Ebene weiteres WC

Obergeschoss:

Flur, Diele, 4 Räume

Dachgeschoss:

Vorraum, Podest, 2 Räume, Abstellraum

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk und vermutlich Ständerwände

Geschossdecken:

Decke über KG: Stahlbetonträgerdecke

Decken über EG und OG: vermutlich Holzträgerdecken mit Schüttung

Decke über DG: vermutlich Kehlbalckendecke

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Natursteinabdeckungen

Keller- und Geschosstreppe:

aufgrund des Wasserschadens keine Treppen mehr vorhanden

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

| | |
|-------|--|
| Dach: | <u>Dachform:</u> Walmdach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; |
| | Dachflächen gedämmt |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Kabelkanäle, EDV-Verkabelung |
| Heizung: | Zentralheizung, Fernwärme, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | keine |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im Keller zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im EG und OG/DG zur Beschreibungseinheit Büro

3.2.5.2 Keller

| | |
|---------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Beton |
| Wandbekleidungen: | Putz und Rohmauerwerk |
| Deckenbekleidungen: | Rohdecke mit Anstrich |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung |
| Türen: | <u>Kellerausgangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> keine vorhanden |
| sanitäre Installation: | keine vorhanden |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel: | Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung, Keller im Rohbauzustand (fehlender Estrich, fehlende Innentüren, fehlender Putz an Wänden) |

Grundrissgestaltung: individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.5.3 Büro

Bodenbeläge: teilweise Rohböden im EG und OG, Holzdielen, WC mit Fliesen

Wandbekleidungen: Putz mit Tapeten, teilweise Rohmauerwerk im EG und OG

Deckenbekleidungen: Gipskartonplatten, teilweise Rohdecken

Fenster: Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Jalousien bzw. Rollläden, mit elektrischem Antrieb; Fensterläden; Fensterbänke innen aus Granit; Fensterbänke außen aus Sandstein

Türen: Eingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
bessere Türen, aus Holz;
tlw. mit Glasfüllungen, Schiebetür;
bessere Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: WC mezzanine Ebene:
wandhängendes WC, Waschtisch, Urinal;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-
objekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Aufgrund der Wasserschäden fehlender Estrich und Bodenbelag, fehlender Innenputz und fehlende Deckenbekleidungen, schadhafte bzw. fehlende Innentüren, fehlende Küchenanschlüsse, überalterte Innenausstattung (Maler- und Tapezierarbeiten), schadhafter Balkonbelag, fehlende Sanitärausstattung (Küchenanschlüsse, WCs)

Grundrissgestaltung: individuell

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkon, Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen: Alarmanlage

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: schadhafte Eingangstreppe, fehlende Geschosstreppen von KG bis DG, überalterte Elektroinstallation, Fassade verfärbt und verschmutzt, schadhafte Kelleraußentreppe

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht.
Es besteht ein Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Baumängel und Bauschäden.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1960;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Metalleindeckung;
Tor: 2 Stahlschwingtore

Baumängel/Bauschäden

Die Garage weist zwei Risse an der linken Außenmauer auf (siehe Erläuterung und Punkt 1.4 des Gutachtens).

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche mit Schotter hergestellt, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gartenbewässerungsanlage, Einfriedung (Mauer, Hecken)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 66763 Dillingen, Merziger Straße 64 zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Dillingen | 5499 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Dillingen | 4 | 88/65 | 1.002 m ² |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Dillingen | 5499 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Dillingen | 4 | 88/67 | 1 m ² |

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

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|
| Grundstück Bürogebäude | Bürogebäude | 1.002 m ² |
| Restfläche | unbebaut | 1 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 1.003 m ² |

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück Bürogebäude

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|---|------------------|----------------------|
| Gebäudegrundstück | Bürogebäude | 980 m ² |
| Gartenlandbereich | Garten | 22 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 1.002 m ² |

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = | 35 m |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|---|
| Wertermittlungstichtag | = | 17.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 1.002 m ² Bewertungsteilbereich = 980 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 35 m |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 220,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 17.02.2025 | × 1,02 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 224,40 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.002 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | III | II | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| Tiefe (m) | 35 | 35 | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 224,40 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 224,40 €/m² | |
| Fläche | × 980 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 219.912,00 € rd. 220.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **220.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|------------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Bürogebäude | 1 | Lager KG | 98,00 | | 3,00 | 295,00 | 3.540,00 |
| | 2 | Büro EG - DG | 318,00 | | 6,35 | 2.020,00 | 24.240,00 |
| | 3 | Garage | | 2,00 | 60,00 | 120,00 | 1.440,00 |
| | 4 | Kfz.-Stellplätze | | 9,00 | 20,00 | 180,00 | 2.160,00 |
| Garage | | | | | | | |
| Summe | | | 416,00 | 11,00 | | 2.615,00 | 31.380,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 31.380,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 8.158,20 € |
| jährlicher Reinertrag | = 23.221,80 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 220.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 8.800,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 14.421,80 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer | × 15,247 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 219.889,18 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 220.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“ | = 439.889,18 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 439.889,18 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 215.300,00 € |
| Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäudegrundstück“ | = 224.589,18 € |
| | rd. 225.000,00 € |

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- RIWIS, Bulwien-Gesa Büromieten 2024
- Value-Marktdaten 2024
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA für den Landkreis Saarlouis
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Büro:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 727,20 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 318 m ² NF x 14,00 €/m ² | 4.452,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 969,60 |
| Summe | | | 6.148,80 |

- für die BWK-Einheit Lager:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|--|----------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 106,20 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 98 m ² NF x 4,20 €/m ² | 411,60 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 141,60 |
| Summe | | | 659,40 |

- für die BWK-Einheit Garage:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | 2 Gar. x 47,00 € | 94,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 2 Gar. x 106,00 € | 212,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 57,60 |
| Summe | | | 363,60 |

- für die BWK-Einheit Außenstellplätze:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | 9 Asp. x 47,00 € | 423,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 9 Asp. x 53,00 € | 477,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 86,40 |
| Summe | | | 986,40 |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Saarlouis sowie deren telefonische Auskünfte,
- Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- IVD-Gewerbeimmobilienspiegel 2024

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Bürogebäude

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Garage

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Das gemäß Bauakte 1904 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Fassadenanstrich | 4 | 0,0 | 2,0 |
| Modernisierung der Sanitärausstattung | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Summe | | 0,0 | 8,0 |

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1904 = 121 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 121 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das gemäß Bauakte 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 65 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | -20.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Rissbildung an Garagenwand -2.000,00 € • Schimmelbildung, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie korrodierte Stahlträger -15.000,00 € • schadhafte Eingangs- und Kellertreppe -3.000,00 € | |
| Unterstellte Modernisierungen (-217.000,00 € x 0,900 ²) | -195.300,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung der Elektroinstallation -25.000,00 € • Anstrich der Außenfassade des Bürogebäudes und der Garage -21.000,00 € • Erneuerung Balkonbelag -1.000,00 € • Einbau/Erneuerung der Sanitärinstallation -25.000,00 € • Herstellung bzw. Erneuerung des Innenausbaus (KG bis DG), Innentreppe -135.000,00 € • Rekultivierung und Instandsetzung der Außenanlage -10.000,00 € | |
| Summe | -215.300,00 € |

² Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 17.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | sonstige Fläche |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 1.002 m ² Bewertungsteilbereich = 22 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---|-------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 220,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 17.02.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|-----------------|------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 220,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | sonstige Fläche | × 0,25 | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 55,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 55,00 €/m² |
| Fläche | × | 22 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 1.210,00 € rd. 1.210,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **1.210,00 €**.

4.2.6 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die abweichende Entwicklungsstufe "sonstige Fläche" (Gartenlandbereich) des Bewertungsgrundstückes zu der Entwicklungsstufe "baureifes Land" des Richtwertgrundstückes berücksichtigt der Gutachterausschuss für den Landkreis Saarlouis mit einem Abschlag von 75 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

4.2.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“

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

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ (vgl. Bodenwertermittlung) | | 1.210,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ | = | 1.210,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ | = | 1.210,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenlandbereich“ | = | 1.210,00 € |
| | rd. | 1.210,00 € |

4.2.8 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.2.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger

geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

4.2.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.9 Wert des Teilgrundstücks Grundstück Bürogebäude

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Vergleichswert | Ertragswert | Sachwert |
|--|----------------|--------------|----------|
| Gebäudegrundstück | | 225.000,00 € | |
| Gartenlandbereich | | 1.210,00 € | |
| Summe | ----- | 226.210,00 € | ----- |

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.210,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Grundstück Bürogebäude wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd.

226.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Restfläche

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte

Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 17.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 220,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 17.02.2025 | × 1,02 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 224,40 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 224,40 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 224,40 €/m² | |
| Fläche | × 1 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 224,40 € rd. 224,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **224,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

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

| | | |
|---|------------|-----------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 224,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 224,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 224,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 224,00 € |
| | rd. | 224,00 € |

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vergleiche Erläuterungen unter Punkt 4.2.8

4.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vergleiche Erläuterungen unter Punkt 4.2.8.1

4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleiche Erläuterungen unter Punkt 4.2.8.2

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks Restfläche

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **224,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Restfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd.

224,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Grundstück Bürogebäude | Bürogebäude | 1.002,00 m ² | 226.000,00 € |
| Restfläche | unbebaut | 1,00 m ² | 224,00 € |
| Summe | | 1.003,00 m ² | 226.224,00 € |

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 66763 Dillingen, Merziger Straße 64

| | | |
|------------------------|---------------|---------------------|
| Grundbuch Dillingen | Blatt 5499 | lfd. Nr. 2 |
| Gemarkung Dillingen | Flur 4 | Flurstück 88/65 |
| Grundbuch Dillingen | Blatt 5499 | lfd. Nr. 1 |
| Gemarkung Dillingen | Flur 4 | Flurstücke 88/67 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 19. März 2025



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Saarlouis sowie deren telefonische Auskünfte
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz 2023
- [7] IVD-Gewerbepreisspiegel 2024
- [8] RIWIS, BulwienGesa, Büromieten 2024
- [9] Value Marktdaten 2024
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation.....

6.4 Anlage 4: Flächenberechnungen.....

6.5 Anlage 5: Grundrisszeichnungen, Schnitt (unmaßstäblich)

6.6 Anlage 6: Plausibilisierung Zustandsbesonderheiten

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

6.1 **Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)**

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

Quelle: OpenStreetMap.org
Aktualität: 19.03.2024

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht – Fassade verfarbt und verschmutzt



Erker



Eingangsbereich



schadhafter Eingangsbereich



Diele



Boden Diele



Wände Empfang



Boden Empfang



Decke Empfang ohne Bekleidung



Decke Abstellraum (Teeküche) im Rohbauzustand



fehlender Estrich und Bodenbelag in Diele



fehlende Deckenbekleidung in Büro 2



fehlender Putz in Büro 2



Treppenraum exemplarisch



Flur OG mit fehlendem Estrich und Bodenbelag



Fenster und Fensterbänke exemplarisch



Raum OG exemplarisch



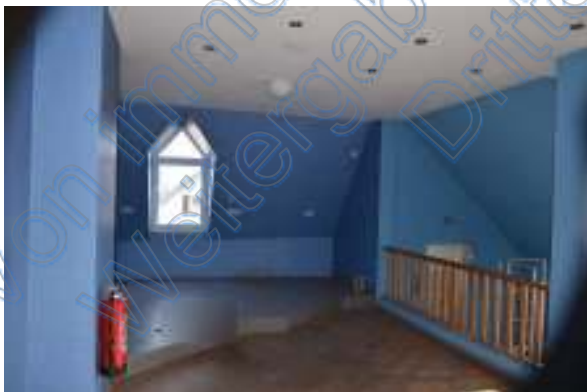
Raum DG exemplarisch



Rissbildung an Decke in DG



Rissbildung an Innenwand in DG



Vorraum mit Podest in DG



Balkon mit schadhaftem Belag



Dachansicht



Speicher mit gedämmten Dachflächen



Boden des Speichers



WC mezzanine Ebene



WC mezzanine Ebene



WC mezzanine Ebene



Verteilerschrank exemplarisch



Kabelkanal exemplarisch



Zugang Kellergeschoss über Kelleraußentreppe



Schimmelbildung KG exemplarisch



Wände ohne Putz, Böden ohne Estrich



aufsteigende Feuchtigkeit im KG



Heizung



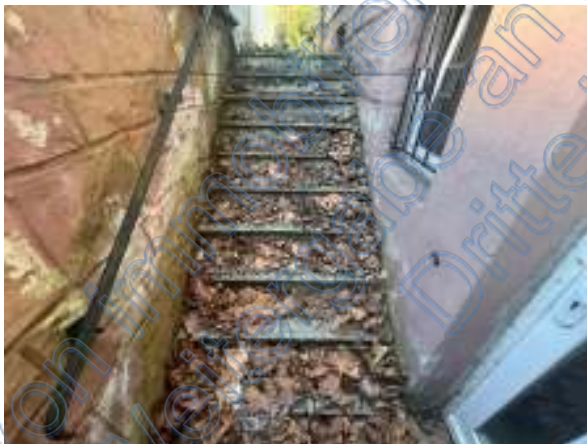
Raum für WC im KG



Treppenraum im KG



fehlender Estrich und Stufe im KG



Kelleraußentreppe mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie schadhafte Tritten



Rückansicht Garage



Vorderansicht Garage



Rissbildung an Garage



weitere Rissbildung an Garage



Außenanlage



Einfriedung und Außenanlage



Zuwegung

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung**Berechnung der Nutzfläche „Büro“**

| Gebäude/Geschoss | Raum | Fläche | Nutzwertfaktor | Nutzfläche |
|------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|
| Erdgeschoss | Windfang | 2,98 | 1,00 | 2,98 |
| | Diele | 15,07 | 1,00 | 15,07 |
| | Empfang | 14,78 | 1,00 | 14,78 |
| | Büro 1 | 27,47 | 1,00 | 27,47 |
| | Büro 2 | 25,71 | 1,00 | 25,71 |
| | WC mezzanine Ebene | 3,40 | 1,00 | 3,40 |
| | Teeküche | 1,91 | 1,00 | 1,91 |
| | WC | 1,48 | 1,00 | 1,48 |
| | Besprechung | 25,85 | 1,00 | 25,85 |
| Obergeschoss | Flur | 4,95 | 1,00 | 4,95 |
| | Diele | 9,10 | 1,00 | 9,10 |
| | Raum 1 | 14,53 | 1,00 | 14,53 |
| | Raum 2 | 27,46 | 1,00 | 27,46 |
| | Raum 3 und 4 | 50,74 | 1,00 | 50,74 |
| | Raum 5 | 3,86 | 1,00 | 3,86 |
| Dachgeschoss | Podest | 14,13 | 1,00 | 14,13 |
| | Vorraum | 21,75 | 1,00 | 21,75 |
| | Raum 1 | 28,30 | 1,00 | 28,30 |
| | Raum 2 | 20,82 | 1,00 | 20,82 |
| | ASR | 2,62 | 1,00 | 2,62 |
| | Balkon ³ | 4,40 | 0,20 | 0,88 |
| insgesamt | | 321,31 | | 317,79 |

Die Nutzfläche für die Bürofläche beträgt rd. 318 m²

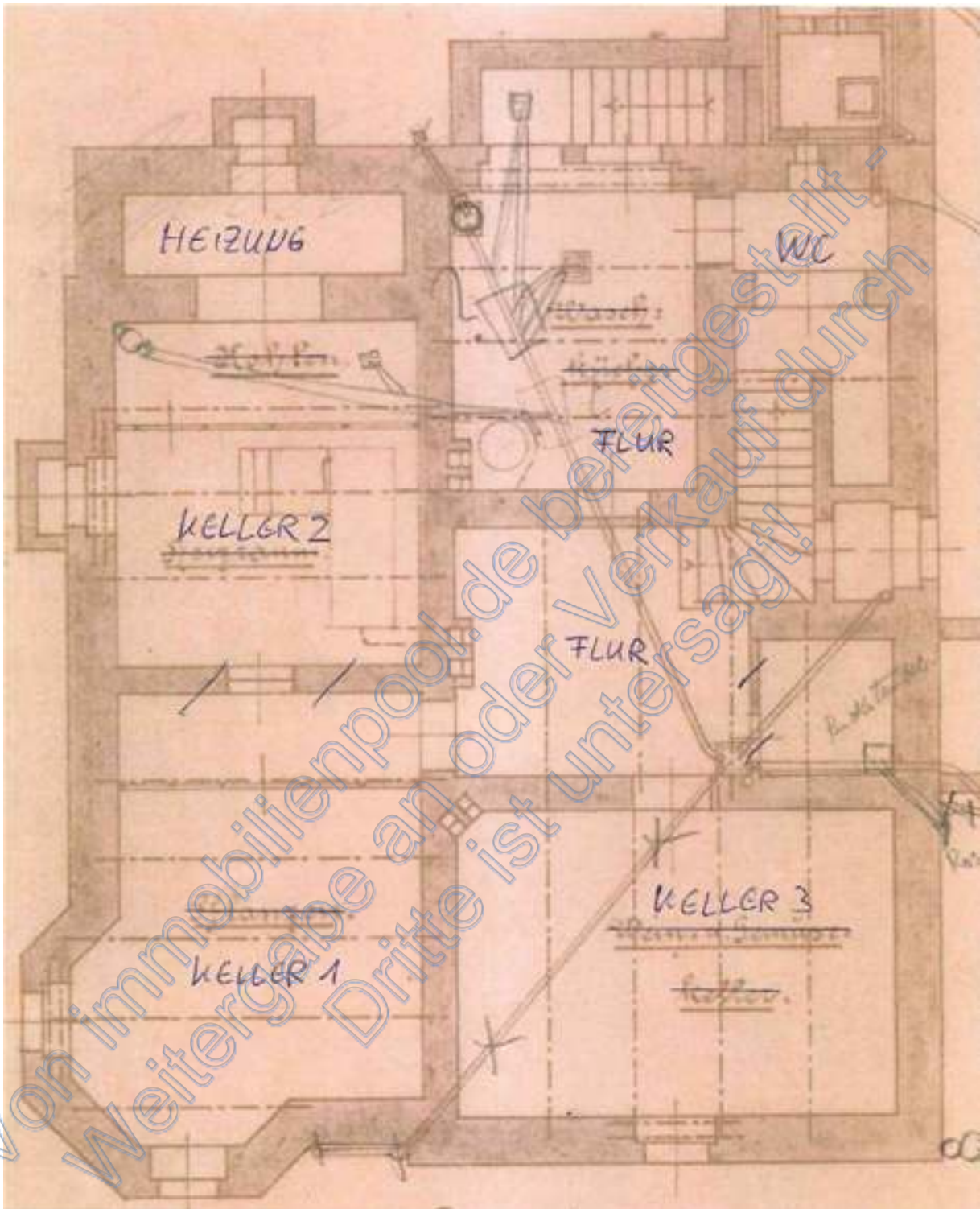
³ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Nutzwertfaktor für den Balkon in Anlehnung an § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,20.

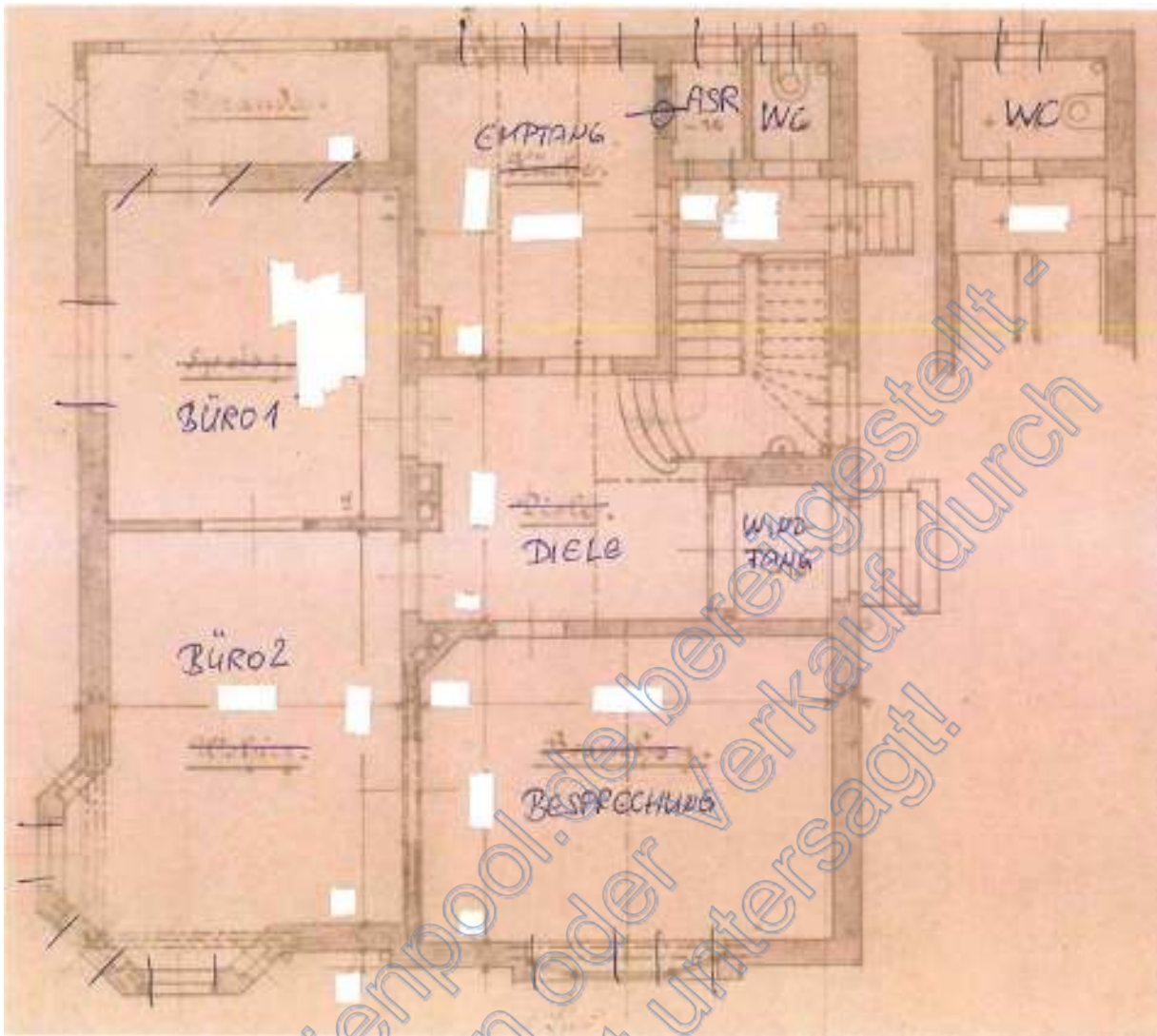
Berechnung der Nutzfläche der Lagerfläche im KG

| Gebäude/Geschoss | Raum | Fläche | Nutzwertfaktor | Nutzfläche |
|------------------|----------|--------------|----------------|--------------|
| | Flur | 28,05 | 1,00 | 28,05 |
| | Keller 1 | 21,43 | 1,00 | 21,43 |
| | Keller 2 | 17,40 | 1,00 | 17,40 |
| | Keller 3 | 26,19 | 1,00 | 26,19 |
| | WC | 5,29 | 1,00 | 5,29 |
| | | | | |
| insgesamt | | 98,36 | | 98,36 |

Die Nutzfläche der Lagerfläche im KG beträgt rd. 98 m².

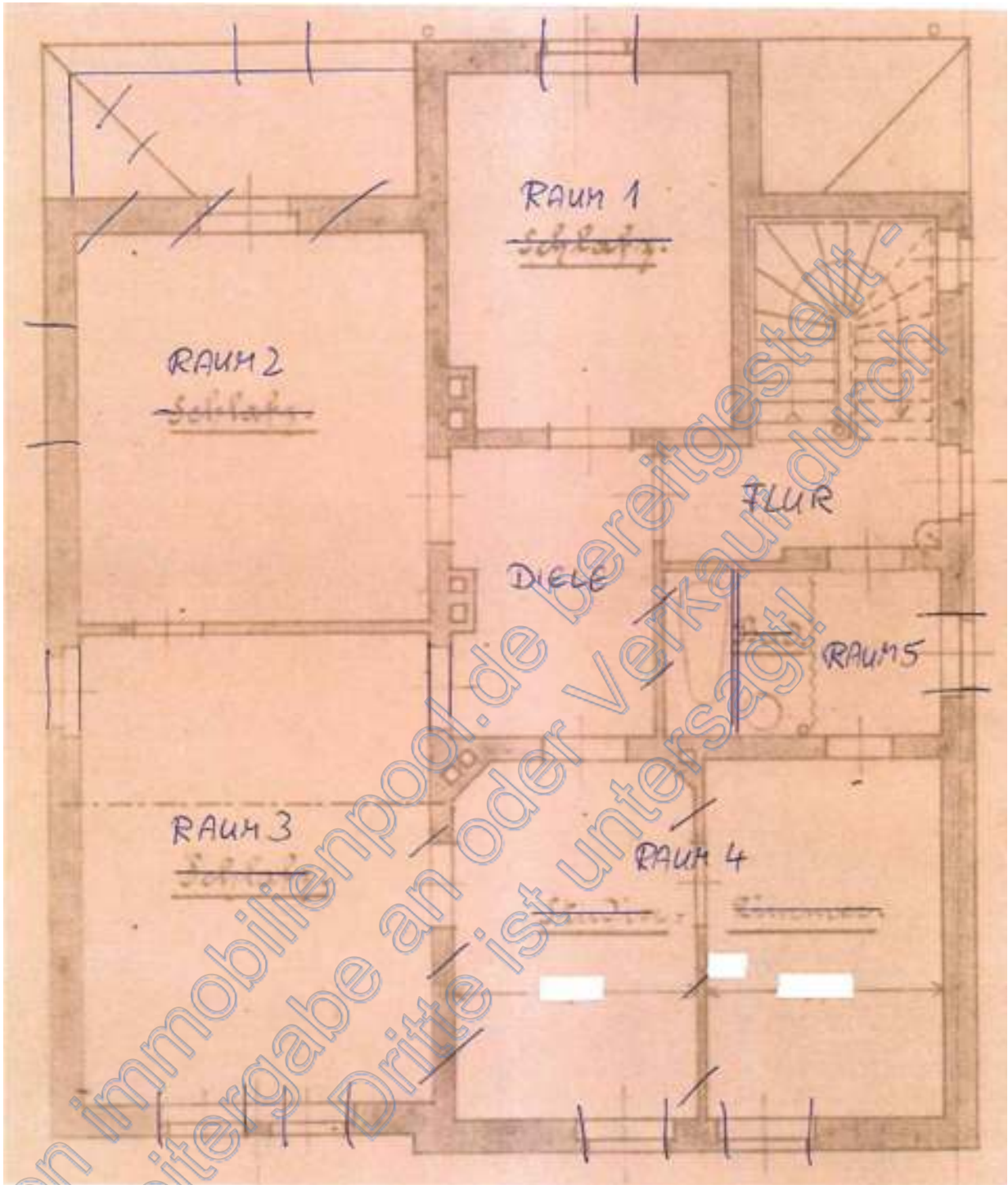
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)**Grundriss Kellergeschoss unmaßstäblich**

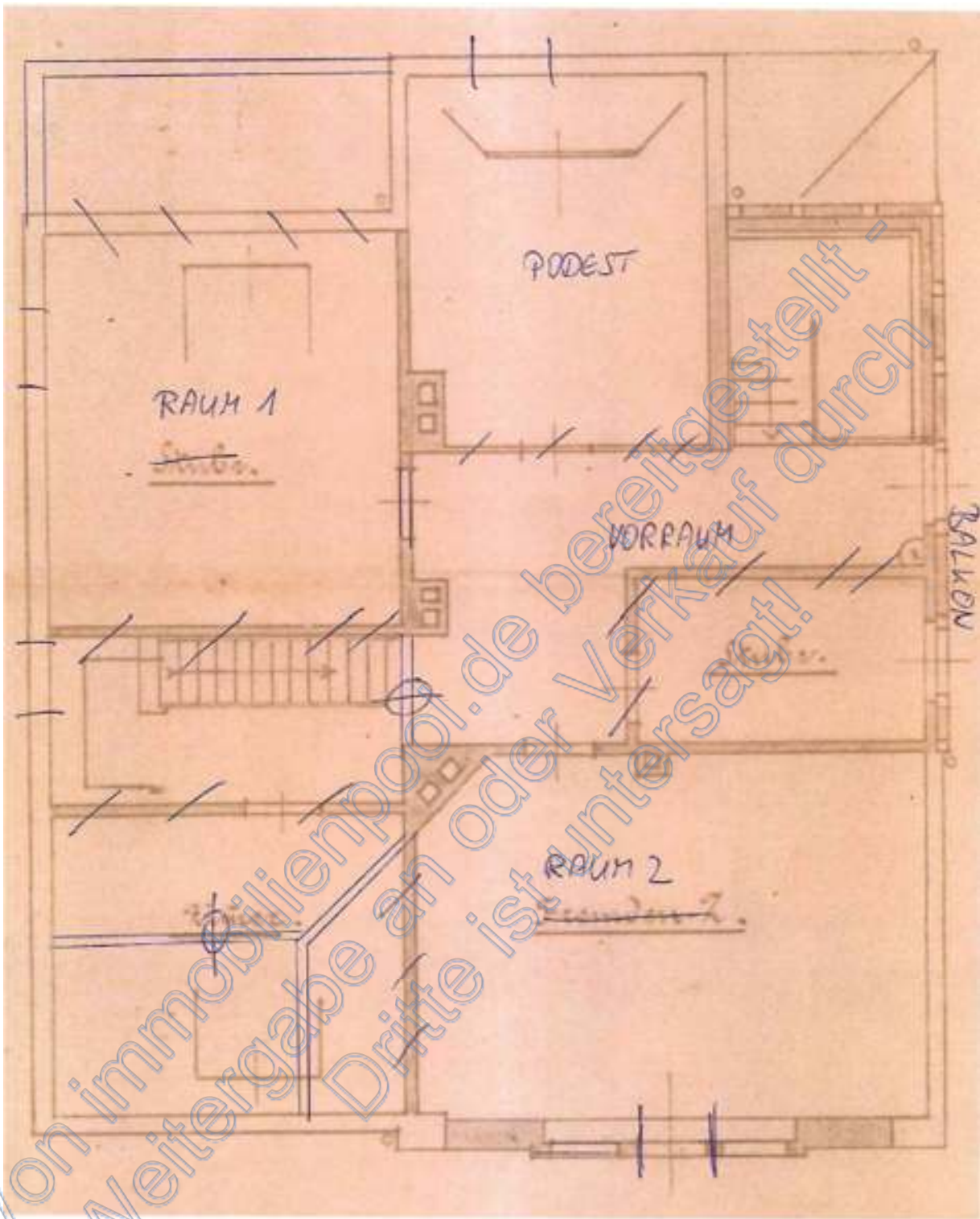


Grundriss Erdgeschoss unmaßstäblich

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



Grundriss Obergeschoss unmaßstäblich



Grundriss Dachgeschoss unmaßstäblich

6.6 Anlage 6: Plausibilisierung Zustandsbesonderheiten

Quellenangabe: Tabelle 3.4: Durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Gewerbeobjekte (Stand 01.07.2000)

| Objektart | Reparatur- und Sanierungsaufwand in € bei Zustandsstufen | | | | | |
|-------------------------------|--|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Büroflächen je m ² | -- | 85 | 169,50 | 254,50 | 339 | 424 |
| Lagerhallen je m ² | -- | 28,50 | 85 | 113 | 141,50 | 169,50 |

Die Allgemeinbeurteilung der Gebäude: Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf, so dass die Werte zwischen 4 und 5 gemittelt werden.

Somit ergeben sich die in der nachgenannten Tabelle ermittelten Ansätze.

| Gebäude | Fläche/Stück | Kosten | Index Basis 2000 | Kostenaufwand |
|---------------------|---|----------|------------------|---------------------|
| Büro | 356 m ² (inkl. Verkehrsflächen mit Treppenraum) | 310,-- € | 1,89 | 208.580,00 € |
| Lager | 106 m ² (inkl. Verkehrsflächen mit Treppenraum) | 140,-- € | 1,89 | 28.047,00 € |
| Gesamtkosten | | | | 236.627,00 € |

Gegenüberstellung mit Zustandsbesonderheiten.

Vor Marktanpassung wurden **237.000,00 €** in der Einzelaufstellung des Gutachtens als Kosten ermittelt.

Mittels der Ableitung des durchschnittlichen Reparatur- und Sanierungsaufwands für Gewerbeobjekte wurden Gesamtkosten in Höhe von rd. **237.000,00 €** ermittelt.

Die Kosten aus der Einzelaufstellung des Gutachtens sind plausibel und können in Ansatz gebracht werden.