

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



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

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber Aktenzeichen	Amtsgericht Lebach 4 K 7/23
Zweck der Wertschätzung	Verkehrswertermittlung
Bewertungsobjekt	Bebautes Wohngrundstück
Anschrift des Grundstücks	Hasenbergstraße 3, 66822 Lebach



Verkehrswert des Hausanwesens	144.000,- Euro
Fikt. Anteil am Verkehrswert für Grundstück Flur 9 Nr. 114/5	139.600,- Euro
Fikt. Anteil am Verkehrswert für Grundstück Flur 9 Nr. 116/2	4.630,- Euro

Datum der Wertermittlung	20. Juni 2022
Umfang der Wertschätzung	21 Seiten, 9 Bilder, 1 Plankopie/Skizze

ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)	1
1. ALLGEMEINE ANGABEN	2
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	6
4. ANLAGEN: Pläne	10
5. OBJEKTFOTOS	11
6. BAUZAHLN	15
7. BODENWERTERMITTLUNG	17
8. SACHWERTERMITTLUNG DES GEBÄUDES	18
9. VERKEHRSWERT	20

Kurzbeschreibung

Das Hausanwesen liegt in der ländlich geprägten Lage der Stadt Lebach im Stadtteil Knorscheid. Grundstück und Gebäude sind ein Teil eines ehemaligen Bauernhauses, das aufgeteilt wurde. 1998 wurde der Umbau zu einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus baurechtlich genehmigt. An dem Gebäude wurde über lange Zeit gebaut, erweitert und umgebaut. Es ist jedoch bis heute nicht fertig gestellt. Gebäudeaußen- und Innenteile sowie Bau- und Ausbauarbeiten in einigen Räumen sind unfertig, jedoch zum Teil bewohnt und/oder stehen zum Teil leer. Insgesamt weist das Gebäude einen vernachlässigten baulichen Zustand auf. Es ist mit Materialien/Restmüll/Restgegenständen belastet. Erhebliche Schäden und Mängel sind vorhanden. Die Wohnfläche der Obergeschosswohnung beträgt ca. 96 qm und die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung ca. 65 qm, im UG sind bewohnbare Räume mit einer Größe von ca. 43 qm ausgebaut. Diese sind jedoch baurechtlich nicht genehmigt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Daten des Grundstücks

Grundbuch von Lebach, Blatt 412, Gemarkung Knorscheid

Lfd. Nr. 2 d. Bestandsverz. Flur 9 Nr. 114/5 Gebäude- und Freifläche, Wohnen... groß 567 qm

Lfd. Nr. 4 d. Bestandsverz. Flur 9 Nr. 116/2 Gebäude- und Freifläche, Wohnen... groß 63 qm

Eintragungen in Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Grundbuch)

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen

Auftrag vom 23.03.2023
Ortstermin/Anwesend 27. April 2023, anwesend war der Eigentümer

Folgende Unterlagen lagen vor:

Beschluss des Amtsgerichtes
Grundbuchauszug o. D.
Katasterplan 03.04.2023
Ein Bauplan Bauantrag 1998
Bauzahlen Eigene überschlägige Ermittlung
Sonstige Unterlagen UBA, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Weitere Vorbemerkung, Unterlagen/Grundlagen/Informationen**Rechtsgrundlagen****BauGB:**

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

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

VW - RL:

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

WoFIV:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Weitere Vorbemerkung

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

- Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

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

2.**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG****2.1****Rechtliche Kriterien des Grundstücks**

Anmerkung

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

Baulasten im Baulastenverzeichnis

Lt. schriftlicher Auskunft der UBA ist keine Belastung eingetragen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

Altlasten/Kontaminierung

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

Öffentlich-rechtliche Vorschriften

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Nein

Planungsrecht

Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage

Entwicklungsstand

Bebautes und benutztes Grundstück

2.2 Lage

Ort/Ortslage

Stad Lebach, etwa 18.994 Einwohner, Ortsteil Knorscheid, ein kleiner Ort an der B269 am Rande der Stadt

Wohnlage

Einfache Wohnlage im Grünen

Erreichbarkeit/öffentliche Einrichtungen	Kindergarten im Ort, alle weiteren Einrichtungen in Lebach
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind weiter entfernt, PKW erforderlich
Beeinträchtigung	Keine am Ortstermin festgestellt
Straßenzustand	Ausgebaut

2.3 Art, Maß, Größe und Ausstattung der Grundstücke

Art	Kleines Grundstück, einseitige Bebauung erforderlich
Bebauung	Wohnhaus, einseitig angebaut
Topographie	Von der Straße steigend
Baugrund	Es wurde auftragsgemäß dazu keine Untersuchung durchgeführt. Ein üblich tragender Baugrund für diese Gegend ist anzunehmen.
Bebauung der angrenzenden Grundstücke	Wohngebäude
Erschließung/Zugang	Gesichert
Grundwassergefahr	Nicht bekannt
Hochwassergefahr	Nein
Bergbaugesamt	Nicht bekannt

3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

3.1 Beschreibung, Beurteilung

Art	Zweifamilienhaus, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, unfertige Anbauten
-----	--

Nutzung/Beschreibung	<p>Das Haus wird vom Eigentümer bzw. Familienmitgliedern genutzt, steht zum Teil leer. Haus und Grundstück sind belastet durch Müll, Sperrmüll, Reste von Baumaterialien und ist nicht vermietet</p> <p>EG: Links: Zugang zum Treppenhaus, Heizraum und ein kleiner Keller- raum</p> <p>Rechts: Eigener Zugang zu den ausgebauten Räumen einer Ein- liegerwohnung. Bestehend aus zwei Zimmern, Badezimmer mit WC. Die Wohnung ist baurechtlich nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig. Die Räume sind nur als Abstellräume genutzt.</p> <p>Rückseite: Zugangstreppe zum OG, Rohbauzustand und nicht ausgebaute Abstellräume im Anbau</p> <p>Von den rückseitig geplanten PKW-Garagen stehen nur einige Mauern, dazwischen liegen eine Unmenge von Müll, Sperrmüll, Baumaterialien</p> <p>OG-Wohnung: Großes Wohnzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Flur, Schlafzimmer, unfertige Terrasse an der Rückseite</p> <p>DG-Wohnung: Wohnzimmer, offene Küche und Treppe zum Dach- raum, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, dazu ein großer Raum an der Rückseite, der nur im Rohbau errichtet wurde. Abschluss- arbeiten und Innenausbau fehlen noch. Dieser Raum ist baurecht- lich nicht genehmigt.</p> <p>Von der Dachgeschosswohnung führt eine Holzstreppe zur ausge- bauten Giebelspitze.</p>
Baujahr / Alter / Veränderung	<p>Unbekannt, ich schätze, dass das Gebäude vor 1900 gemeinsam mit dem Nachbargebäude als ein Bauernhaus errichtet wurde. Lt. Planvorlage wurde das Grundstück getrennt und der Umbau 1998 genehmigt. In den folgenden Jahren wurden große Teile des Gebäudes umgebaut und zum Teil fertig gestellt.</p> <p>Holzvorbauten wurden errichtet, jedoch nicht fertig gestellt. Ein Dachaufbau und die Terrasse an der Rückseite wurden in den letzten Jahren errichtet und nicht fertig gestellt.</p>
Konstruktion/Art/Wände u.a.	<p>Massivbauweise nach Art der jeweiligen Bauzeit. Die nachträgli- chen Arbeiten im DG wurden in Holzbauweise ausgeführt.</p>
Dachkonstruktion	<p>Giebelständige Dächer mit unterschiedlichen Dachergänzungen, Pulldach auf dem linken Anbau</p>
Dacheindeckung	<p>Haupthaus hat eine ältere Ziegeleindeckung, Pulldach auf dem rückseitigen Anbau, Eindeckung unbekannt</p>

Fenster	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben aus der Umbauzeit
Hauseingang	Rohe Betonstufen an der Vorderseite vor der Haustür, einfache Holzhaustür, Nebeneingangstür und Ausgang an der Rückseite
Innenwände/Türen	Massivbauweise, unterschiedlich starkes Mauerwerk, verputzt, gestrichen, offene Durchgänge, Innentüren sind meist Holzwerkstofftüren mit Furnieroberfläche
Decken	Unterschiedliche Konstruktionen, Stahlträgerdecken mit Ziegel- und Betonkappen, Holzbalkendecken u.a.
Treppen	Betontreppen, meist roh, Holzterasse zum Dachraum
Fußböden	Laminat-, Vinyl- u.a. Böden, Fliesen in den Nassbereichen
Nassräume	<p>EG, Badezimmer in der Einliegerwohnung: Erneuert nach 1998, Einrichtung: WC, Wanne, Waschbecken, raumhoch Fliesenspiegel, Warmwasserversorgung über einen Elektro-Durchlauferhitzer.</p> <p>OG-Wohnung: Badezimmer/WC erneuert nach 1998, Einrichtung: WC, Dusche, Wanne, Waschbecken, raumhoch Fliesenspiegel, Warmwasserversorgung über einen gemeinsamen Elektro-Durchlauferhitzer. Küche: Fliesenspiegel, Warmwasseranschluss</p> <p>DG-Wohnung: Badezimmer/WC erneuert nach 1998, Einrichtung: WC mit Druckspüler, Wanne, Waschbecken, raumhoch Fliesenspiegel, Warmwasserversorgung über einen gemeinsamen Elektro-durchlauferhitzer. Küche: Warmwasseranschluss</p>
Heizung	Zentrale Öl-Warmwasserheizung im Untergeschoss aus der Umbauzeit
Warmwasser	Elektroeinzelgeräte
Elektroausstattung	Elektroinstallation wurde lt. Angaben in allen Wohnräumen erneuert und abgesichert. Die Installation ist jedoch noch nicht abgeschlossen.
Abdichtung zum Erdreich	Gering, nach Art des Baujahres

Wärmeschutz/Schallschutz	Gering nach Art des Baujahres. Mit Nachbesserungen wurde begonnen, diese sind nur zum Teil abgeschlossen
Dachaufbauten	An der Vorder- und Rückseite, siehe Bilde, die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen
Dachraum	Giebelspitze über dem Dachgeschoss ist zugänglich und ausgebaut
Terrasse/Wintergarten/Balkon	An der Rückseite im EG, überdacht
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Dachaufbauten, Balkon
Unfertige Bauteile/Unterhaltungszustand	In dem Haus sind nur die Wohnungen im EG und OG bewohnt und bewohnbar. Einige Teile sind auch dort unfertig. Modernisierungsarbeiten wurden zum Teil begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Erhebliche Investitionen in der Ausstattung der Räume und auch bei der Fertigstellung der äußeren Hülle sind erforderlich.
Mängel/Schäden	Baurechtlich nicht genehmigte An- und Ausbauten sind vorhanden. Erhebliche Schäden und Mängel an der Außenfassade, am Dachanschluss als auch im Innenbereich sind sichtbar. Auch die Statik der nicht baurechtlich genehmigten Dachaufbauten und Vorbauten am Haus wurde nicht vorgelegt. Statische Mängel sind anzunehmen. Die Innenräume sind zum großen Teil zu entrümpeln. Auch die gesamte Außenfläche ist belastet mit Sperrmüll, Bauschutt u. a.
3.2	Außenanlagen
Vorderseite	Ungepflegte Fläche, Stützmauer, rohe Betontreppe als Hauszugang
Rechte Seite	Betonfläche entlang des Hause
Rückseite	Verwildert, belastet, unfertige Gebäude, erhebliche Belastung durch Schutt, Müll, alte Bauteile u.a.
Einrichtungen	./.

5. OBJEKTFOTOS



5.1 Vorderansicht, Übersicht



5.2 Vorderansicht, Hauseingang, Übersicht



5.3 Vorderansicht und rechte Seite, Eingang zur Einliegerwohnung, Übersicht



5.4 Vorderansicht rechte Seite, Ansicht, Übersicht



5.5 Rückseite, Übersicht



5.6 Rückseite, Details, Aufbau DG, Übersicht



5.7 Grundstück, Rückseite, geplante PKW-Garagen, Bauruinen, belastet mit Sperrmüll, Übersicht



5.8 Grundstück, Rückseite, Bauruinen, belastet mit Sperrmüll, Übersicht

6. BAUAZAHLEN

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

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

Grundlage: Örtliche Besichtigung und unvollständige Planvorlage, Katasterplan

BGF ist nur überschlägig für diese Wertermittlung zu verwenden

Gebäude / Gebäudeteil	Breite in m	Länge/Tiefe in m	BGF in qm	Höhe in m	BGF gesamt	Faktor NHK	BGF, NHK, anrechenbar
Wohnhaus							
UG: alter Teil	9,75	10,22	99,65	0,00	99,65		
Vorbau Eingang	3,75	1,03	3,86		3,86		
rückseitiger Anbau	8,77	6,30	55,25	0,00	55,25		
Anbau vorne unter dem Balkon	5,65	2,18	12,32	0,00	12,32		
	0,00	0,00	0,00	0,00			
anrechenbar	9,75		171,08	0,00	171,08	1,00	171,08
EG: älterer Teil	9,75	10,22	99,65	0,00			
Vorbau Eingang	3,75	1,03	3,86		3,86		
rückseitiger Anbau	5,90	6,30	37,17	0,00	136,82		
			140,68	0,00	140,68	1,00	140,68
DG:	9,75	10,22	99,65	0,00	99,65		
Vorbau	4,80	1,03	4,94	0,00	4,94		
	0,00	0,00	0,00	0,00			
anrechenbar			104,59	0,00	104,59	1,00	104,59
anrechenbare BGF nach NHK			416,34		416,34		416,34

6.2 Wohn- und Nutzfläche des Hauses

Wohn- und Nutzfläche unter Berücksichtigung der "Wohnflächenverordnung" (WoFIV)

Grundlage: Aufmaß, Pläne u.a.

Wohnfläche, überschlägig ermittelt

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Fläche qm	Fläche	Fläche	Nohn/Nutzfl. -0,03 qm
Erdgeschoss (baurechtlich nicht genehmigt)						
Einliegerwohnung, Wohnen/Essen	6,47	5,14	33,26			
Abzug	-4,00	1,35	-5,40	27,86	0,97	27,02
zu übertragen						27,02

Übertrag						27,02
Badezimmerbereich/Flur	3,50	1,65	5,78	5,78	0,97	5,60
Küche (als Zimmer genutzt)	3,06	3,50	10,71			
	0,00	0,00	0,00	10,71	0,97	10,39
				44,34		43,01
Wohnung im Obergeschoss						
Wohnzimmer, zusammengeführte Räume	8,24	4,90	40,38			
Abzug Schornstein	-0,80	0,50	-0,40			
Abzug Wand	-1,25	0,40	-0,50			
Zuschlag Vorbau	1,20	3,15	3,78	43,26	0,97	41,96
Küche (als Zimmer genutzt)	4,30	2,35	10,11			
	0,00	0,00	0,00	10,11	0,97	9,80
Badezimmer	3,75	2,20	8,25	8,25	0,97	8,00
Rückseite, Schlafzimmer mit Flur	6,30	4,03	25,39			
	0,00	0,00	0,00	25,39	0,97	24,63
Abstellraum	2,95	1,25	3,69	3,69	0,97	3,58
Terrasse anteilig	2,80	6,13	17,16	17,16	0,50	8,58
				107,85		96,55
Wohnung im Dachgeschoss						
Wohnzimmer, zusammengebaut	5,56	7,25	40,31			
Abzug, Treppe	-2,84	0,90	-2,56			
	-1,10	0,90	-0,99			
Küche	3,07	2,14	6,57	43,33	0,97	42,03
Badezimmer	2,96	2,97	8,79			
	0,00	0,00	0,00	8,79	0,97	8,53
Schlafzimmer	3,19	4,70	14,99	14,99	0,97	14,54
Rückseite, unfertig, nicht genehmigt	0,00	0,00	0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,97	0,00
				67,12		65,10
Wohnfläche des Hauses						204,66

7. BODENWERTERMITTLUNG**Allgemeine Angaben zu dem Grundstück**

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Gemarkung Knorscheid, Flur 09		
Nr. 114/5	Gebäude- und Freifläche Wohnungen	567,00
Nr. 116/2	Gebäude- und Freifläche Wohnungen	63,00
gesamt		630,00

Bodenrichtwert/e

zum 01.01.2022

Euro/qm

Richtwert Euro/qm	M-B-o-II-t 40	umliegendes Bauland	70,00 inkl. Erschließung
Landw. Flächen			1,00
Sonstige Flächen			

Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag		
		Bauland	Baul	Rest
		Vordern.	Hinterl.	Grandl
Ausgangswert		70,00	70,00	0,00
zeitl. Anpassung	Wertsteigerung ab 2020	1,05	1,05	1
Lage in der Zone		1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1
Größe		1	1	1
Besonderheit		1	1	1
Breite		1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1
Immission		1	1	1
Hinterland		1	0,33	1
angepasster Bodenwert		73,50	24,26	0,00

Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Nr. 114/5	bebautes Wohngrundstück	567,00	73,50	41.674,50
Nr. 116/2	unbebautes Wohngrundstück	63,00	73,50	4.630,50
gesamt				46.305,00

8. SACHWERTERMITTLUNG

8.1 SACHWERTERMITTLUNG DES GESAMTEN HAUSANWESENS

Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung v. Ort

Typ: 2,31, Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss ausgebaut, einseitig angebaut

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände	0,6	0,4				162,15	0,23	1,00
Dach		1				112,5	0,15	1,00
Fenster und Außentüren			1			95,15	0,11	1,00
Innenwände u. Türen		1				82,5	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen		1				82,5	0,11	1,00
Fußböden		1				37,5	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung			1			77,85	0,09	1,00
Heizung			1			77,85	0,09	1,00
Sonstige techn. Anlagen		1				45	0,06	1,00
Kostenkennwerte	675	750	865	1040	1300	773,00	1	

Typ: 2,01, Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, einseitig angebaut

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände	0,6	0,4				147,89	0,23	1,00
Dach		1				102,75	0,15	1,00
Fenster und Außentüren			1			86,35	0,11	1,00
Innenwände u. Türen		1				75,35	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen		1				75,35	0,11	1,00
Fußböden		1				34,25	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung			1			70,65	0,09	1,00
Heizung			1			70,65	0,09	1,00
Sonstige techn. Anlagen		1				41,1	0,06	1,00
Kostenkennwerte	615	685	785	945	1180	704,34	1	

		Euro/qm	Euro/qm
Anteil Typ 2.32	80,8%	773,00	624,35
Anteil Typ 2.01	19,2%	704,34	135,44
Standardstufe im Mittel	100,0%		759,80

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	Jew. Bauj./ fiktiv BJ	Fikt. Alter Jahre	Gesamt-N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnutzungsdauer Jahre	Alterswertminderung linear % im Mittel
Baujahr, lt. Unterlagen Erneuerung im Jahre 1999 Restnutzungsdauer aufgrund der Erneuerung erhöht.	1900	123	80				
	1978	45	80			35	56,25

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

		Wohnhaus		
1. Geb.-typ u. Ausstattung	Euro/qm BGF	759,80	0,00	0,00
2 Korrektur Grundrissart (nur bei Wohnungen)	Faktor	1,00	1,00	1,00
3. cbmBRI/qmWF	Faktor	1,00	1,00	1,00
4. Baujahr/fiktives (bleibt ohne Berücksichtigung w.d. linearen	Faktor	1,00	1,00	1,00
5. Gebäudeart	Faktor	1,00	1,00	1,00
6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten)	Faktor	1,00	1,00	1,00
7. Wohnungsgrößenfaktor	Faktor	1,00	1,00	1,00
8. Geschosshöhe	Faktor	1,00	1,00	1,00
9. Ausführung in Teilen nicht fertig gestellt, Abschlag geschätzt	Faktor	0,60	1,00	1,00
Wert BRI/BGF, EUR/qm	2010	455,88	0,00	0,00

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

Wert BGF, EUR/qm	2023/I	802,21	0,00	0,00
------------------	--------	--------	------	------

Wohngrundstück, Zusammenstellung/Berechnung

Bezeichnung Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einh qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Wohngebäude	416,34	802,21	333.993,10	56,25	146.121,98
Sonstige Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Besonders zu veranschlagende Bauteile (siehe Text) zum Restwert (baurechtlich nicht genehmigte Bauteile ohne Ansatz)					
Vorläufiger reduzierter Herstellungswert					146.121,98

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden und Mängel			
<p>Baujahr- und altersbedingte Mängel und Schäden (siehe Text) sind mit dem Abschlag wegen Alters berücksichtigt. Ein zusätzlicher Abschlag ist wegen den vorhandenen umfangreichen Bauschäden- und Mängel, Reparatur- und Entrümpelungsarbeiten gerechtfertigt. Dieser kann bei diesem Zustand dieser Immobile nur pauschal als Abschlag geschätzt werden.</p> <p>angemessener pausch. Abschlag: rd. -35% -51.142,69 Euro</p>			
Außenanlage sind keine brauchbaren mehr vorhanden. Restwert geschätzt		2,0%	2.922,44
Wert von Gebäude und Außenanlagen			149.044,42
Bodenwert (beide Grundstücksparzellen, Übertrag)			46.305,00
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung rd.			195.349,42

Marktanpassung

In Anlehnung an Kaufpreisanalysen und an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Eigenart und Lage des Grundstücks eine weitere Anpassung des Sachwertes an den Markt zu überprüfen. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Saarlouis hat Marktanpassungs-faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Diese Marktanpassungsfaktoren treffen jedoch für diese Immobilie nicht zu. Ich gehe davon aus, dass unter Berücksichtigung der Abschläge für unfertig Bauteile und Mängel und Schäden keine weitere Marktanpassung erforderlich ist.

		Euro
Angemessene Marktanpassung des Sachwertes: Marktanpassungsfaktor	1	195.349,42
Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale	Übertrag:	-51.142,69
Sachwert	rd.	144.000,00

8.2 SACHWERTERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKS Flur 9 Nr. 114/5

		Euro
Bodenwert	Übertrag	41.674,50
Wert von Gebäude und Außenanlagen	Übertrag	149.044,42
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung		190.718,92
Marktanpassung	Übertrag Faktor 1,00	190.718,92
Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale	Übertrag	-51.142,69
Sachwert		139.576,23
Sachwert	rd.	139.600,00

8.3 SACHWERTERMIT/BODENWERT d. Grundstücks Flur 9 Nr. 116/2

Bodenwert	Übertrag	4.630,50
-----------	----------	----------

9. VERKEHRSWERT**9.1. VERKEHRSWERT des Hausanwesens****A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung**

Nach den allgemein üblichen Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken maßgebend von dem Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren führt bei diesem Grundstück zu keinem marktgerechten Ergebnis.

Sachwert:	100%	144.000,00	Euro	144.000,00
Ertragswert	0%		Euro	0,00
maßgebender Wert	100%	rd.	Euro	144.000,00

Nach den Eigenschaften von Grundstück und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bewertet:

Verkehrswert	rd.	Euro	144.000,00
Anpassung an die Gepflogenheiten des Marktes	rd.	Euro	0,00
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	rd.	Euro	144.000,00

9.2. Fiktive VERKEHRSWERTANTEILE der einzelnen Grundstücksparzellen

9.2.1. Bebautes Grundstück Flur 9, Nr. 114/5

Sachwert	Übertrag	Euro	139.600,00
Anpassung		Euro	0,00
Verkehrswertanteil des unbelasteten Grundstücks		Euro	139.600,00

9.2.2 Unbebautes Grundstück Flur 9, Nr. 116/2

Bodenwert	Übertrag	Euro	4.630,50
Anpassung		Euro	0,00
Verkehrswertanteil des unbelasteten Grundstücks		Euro	4.630,50

Kleinblittersdorf, 20. Juni 2023


