

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

114



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler
Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 7-K-7-24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Dreifamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in 66539 Neunkirchen, Moosbachweg 8



Grundstück 584m² am Ortsrand, Sackgasse, Massivbau Bj. 1960, voll unterkellert, 3 Wohneinheiten, EG mit 3Zi/K/D/B/Terrasse 74m², OG mit 3Zi/K/D/B/Balkon 74m², DG mit 2 Zi/K/D/B 46m², 1x PKW-Garage Bj. 1960, Ölheizung defekt, erheblicher Sanierungsstau nach Wasserschaden im DG, allg. Modernisierungsstau z.B. Dachdeckung/Dämmung, Fassade, Feuchte/Putzschäden KG, tlw. Innenausbau, Bäder

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 28.02.2025 ermittelt mit rd.

70.000,- €

15

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Dreifamilienhaus.....	8
3.3	Garage.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.4	Ertragswertermittlung.....	14
4.5	Sachwertermittlung.....	22
4.6	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Dreifamilienhaus und Garage;
 Objektadresse: Moosbachweg 8
 66539 Neunkirchen
 Grundbuchangaben: Grundbuch von Kohlhof, Blatt 4539, lfd. Nr. 1
 Katasterangaben: Gemarkung Kohlhof, Flur 2, Flurstück 11/106 (584 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Neunkirchen
 Knappschaftsstraße 16
 66538 Neunkirchen

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung
 Wertermittlungstichtag: 28.02.2025
 Qualitätsstichtag: 28.02.2025
 Tag der Ortsbesichtigung: 28.02.2025
 Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen

Teilnehmer am Ortstermin: Herr XXXXX, Frau YYYYY, Frau ZZZZ sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.01.2025
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
 - digitaler aktueller Flurkartenauszug
 - Bodenrichtwertauszug
 - Bauzeichnungen aus Bauarchiv
 - Berechnung der relevanten Bauzahlen aus Akte
 - Bebauungsplanauszug
 - Marktberichte Neunkirchen 2020, ZGA Saarland 2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sanierungs- und Modernisierungskosten werden überschlägig pauschal geschätzt. Dieses Verkehrswertgutachten beinhaltet kein Bauschadensgutachten !

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Neunkirchen (ca. 50000 Einwohner); Stadtteil Kohlhof
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Homburg (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 30 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neunkirchen Hbf (ca. 5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	<u>Ortsrand:</u> Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr südlich)
Topografie:	nahezu eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 584 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> trapezförmiges Grundstück, Mindergröße ggü. Richtwertgrundstück (582<700m ²)
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage im südlichen Grenzabstand; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen auf etwaige Abweichungen vorlagen oder vorgetragen wurden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kohlhof, Blatt 4539 folgende, hier nach Vorgabe des Amtsgerichts nicht zu berücksichtigende Eintragungen: lfd.Nr. 5: XXXXX lfd.Nr. 6: XXXXX
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
------------	---

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.
-------------------------	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Betreuers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Einzelhausbebauung

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch festgestellt hinsichtlich des spiegelbildlichen Grundrisses (Nord/Süd Spiegelung).
Bei dieser Wertermittlung wird jedoch grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist tlw. bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabepflichtig. Nach Angabe der Stadtkasse bestehen zum 17.3.25 Rückstände in Höhe von rd. -6.350€.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich 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 Dreifamilienhaus und 1 PKW-Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend und im derzeitigen baulichen Zustand nicht zu Wohnzwecken nutzbar. Es besteht erheblicher Sanierungsstau nach einem Wasserschaden im Januar 2024.

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 wertmindernd 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.

Haftungsausschluss:

Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen 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 als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob zusätzlich Wärmedämmmaßnahmen nach §47 GEG durchgeführt werden müssen.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ab ca. 1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ältere Modernisierung von Teilen des Innenausbau, Jedoch aufgrund Wasserschaden größtenteils stark Sanierungsbedürftig ältere Modernisierung des Bades im EG ältere Modernisierung der Fenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise mit kleineren Feuchte/Rißschäden, es besteht Modernisierungstau hinsichtlich Anstrich und Fehlstellen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heiztechnik, Öllager, Abstellräume

Erdgeschoss:

Wohnung 1 bestehend aus 3 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 72m² zuzüglich Terrasse (1/4-Anteil) +2,0m² = 74m² vermietbare Fläche

Obergeschoss:

Wohnung 2 bestehend aus 3 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 72m² zuzüglich Balkon (1/4-Anteil) +2,0m² = 74m² vermietbare Fläche

Dachgeschoss:

Wohnung 3 bestehend aus 2 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 46m² vermietbare Fläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG/EG/OG
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Natursteinwangen und Natursteinstufen, einfaches Metallgeländer

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen unzureichend gedämmt
	Für diese Wertermittlung wird eine Modernisierung des Dachs (Deckung, Dämmung gem. GEG, Dampfsperren, Rinnen) unterstellt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss Modernisierung in Teilen unterstellt, z.B. FI-Schutzschalter, 3 getrennte Wohnungszähler und allgemeiner Strom
Heizung:	Austauschpflicht gem. GEG, Heizung defekt, unterstellter Einbau einer Zentralheizung als ölbetriebene Pumpenheizung, Brennwertsystem mit Warmwasser-Ladespeicher, Kaminausrohrung, Wärmeverteilung über bestehende PLP-Heizkörper mit Thermostatventilen, hydraulischer Abgleich notwendig
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Zur objekttypischen Wohnnutzung müssen Teile des Innenausbaus nach Wasserschaden und altersbedingten Schäden saniert werden. Der Innenausbau des Dachgeschosses wird unterstellt ebenfalls komplett saniert zur Vermietung wegen stark veralteter Ausbaumaterialien. Es wird jeweils eine objekttypische Standard-Qualität unterstellt. Es wird eine Mindestmodernisierung/Sanierung nach Einschätzung des Sachverständigen überschlägig ohne Anspruch auf Marktkonformität verrechnet, es wurden keine Angebote eingeholt. In Teilbereichen können erhebliche zusätzliche Aufwendungen und Kosten nach Einzelprüfung der Gewerke anfallen. Diese Einschätzung stellt keine belastbare Kostenkalkulation dar.

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 dringend empfohlen,

eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Auch brandschutztechnische Auflagen können erheblich von der pauschalen Rückstellung abweichen.

3.2.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat, Fliesen, in Teilen zu modernisieren, z.B. EG/OG durchfeuchtete Bereiche, DG gesamte Modernisierung unterstellt
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen und Anstrich, Sanitärbereiche gefliest in Teilen Sanierung unterstellt z.B. EG/OG durchfeuchtete Bereiche, DG gesamte Modernisierung unterstellt
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Tapetenbelägen in Teilen Sanierung unterstellt z.B. EG/OG durchfeuchtete Bereiche, DG gesamte Modernisierung unterstellt
Fenster:	bestehende Aluminiumfenster älterer Bauart mit Isolierverglasung, Funktionstüchtigkeit weiterhin angenommen Dachflächenfenster zu modernisieren im Zuge der unterstellten Dachsanierung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Standard Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen teilweise sanierungsbedürftig nach Wasserschaden
sanitäre Installation:	unterstellte Gesamt-Modernisierung der 3 Bäder zur Neuvermietung, Wanne oder Dusche, WC, Waschbecken erneuern, Fliesenbeläge zu erneuern
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, teilweise erheblicher Sanierungsstau nach Wasserschaden im Dachgeschoss sowie in Teilen allgemeiner Modernisierungsstau, z.B. Innenausbau DG sowie Dachdeckung/Dämmung/Dachfenster, Fassadenanstrich, Feuchte/Putzschäden KG und Aussensockel, Heizungsanlage usw.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse EG und OG
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung im DG, unterstellte Modernisierung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen schlecht nach Wasserschaden im DG.
Es besteht in Teilen erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsstau.

3.3 Garage

PKW Garage ca. 3,00 x 6,00m;
 Baujahr: 1960;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Holzkonstruktion mit Abdichtungsbahn;
 Tor: Sektionaltor erneuert mit elektrischem Antrieb;
 Boden: Beton;
 Fenster: 1 Fenster modernisiert;
 Besonderheiten: Feuchte/Putzschäden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche vor Garage, Terrasse EG mit einfacher Gartentreppe, Kellerausstieg mit Feuchte/Putzschäden, sehr einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken), unterstellte Herstellung von 2 zusätzlichen PKW-Stellplätzen in einfachem Aufbau, z.B. Verbundsteinbelag auf Tragschotter

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 66539 Neunkirchen, Moosbachweg 8 zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kohlhof	4539	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kohlhof	2	11/106	584 m ²

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine selbständig nutzbare Teilfläche (z.B. für Wohnbebauung) gem. ImmoWertV 2021 vorhanden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von

125

Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	700,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	584,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	110,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert	=	110,00 €/m ²

(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	x 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	115,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	700,00	584,00	x 1,06	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	122,43 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	122,43 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	122,43 €/m ²	
Fläche	x	584,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	71.499,12 € rd. 71.499,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 insgesamt 71.499,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungsstichtag +5%

E2: Anpassung auf Basis der Vorgaben des Gutachterausschuß im Regionalverband Saarbrücken, lineare Berechnung, da der Ausschuß in Neunkirchen keine jüngeren eigenen Daten ableitet

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.

4.4.1 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.

Mietausfallwagnis

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	DG	45,80	1,00	8,00	366,40	4.396,80
	1.OG	74,00		7,00	518,00	6.216,00
	EG	74,00		7,00	518,00	6.216,00
Garage				-	60,00	720,00
Summe		193,80	1,00		1.462,40	17.548,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen der Angebotsmieten aus dem Marktbericht Landkreis Neunkirchen 2020 mit zeitlicher Anpassung mittels Wohnungsmietindex von Statista-Research-Department.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.548,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.301,93 €
jährlicher Reinertrag	= 13.246,87 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,71 % von 71.499,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.652,61 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.594,26 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,71 % Liegenschaftszinssatz und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	x 20,444
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 216.589,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 71.499,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 288.088,05 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	= 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 31.131/135	- 218.230,00 €
Ertragswert	= 69.858,05 €
rd.	70.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorliegenden Pläne mit Neuberechnung der Netto-Wohnflächen je Zimmer und auf Basis eines eigenen Laseraufmaßes in DG und Einliegerwohnung durchgeführt.

Rohertrag

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 den Angebotsmieten des Marktberichts Landkreis Neunkirchen 2020 mit zeitlicher Anpassung als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

EG 74m²: 5,61€/m² x 1,09 (2020>2025) x 1,15 (Aufwertung nach Sanierung, sachverständige Einschätzung bei Neuvermietung) = **rd.7,00€/m²**

OG 74m²: 5,61€/m² x 1,09 (2020>2025) x 1,15 (Aufwertung nach Sanierung, sachverständige Einschätzung bei Neuvermietung) = **rd.7,00€/m²**

DG 46m²: 6,64€/m² x 1,09 (2020>2025) x 1,1 (Aufwertung nach Sanierung, aber DG ohne Lift) = **rd.8,00€/m²**

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

KA

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Information *

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Neunkirchen
Gemarkung: Krüßhof
Bodenrichtwertkennzeichen: 4041003
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 110 €
Art der Nutzung: W
Entwicklungsstand: B
Barwert: 0
Geschlecht: II
Werteinheit: Geschossflächenzahl
Fläche: 1700
Tiefe:
Bestir:

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten
können Sie sich gerne an den
*Zustand des Grundbesitzes annehmen

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

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Wohnfläche EG:

Wohnzimmer	$5,00 \times 4,26 - 3\% =$	20,7m ²
Eltern	$4,16 \times 3,86 - 3\% =$	15,6m ²
Bad	$2,44 \times 1,80 - 3\% =$	4,3m ²
Kinder	$3,00 \times 4,40 - 3\% =$	12,8m ²
Küche	$3,76 \times 3,00 - 3\% =$	10,9m ²
Flur	$3,76 \times 1,30$	
	$+ 1,62 \times 2,04$	
	$- 1,00 \times 0,25 - 3\% =$	7,7m ²

Summe Wohnung EG intern	ca.72,0m²
zus. Terrasse 5,24 x 1,50 x 0,25 =	2,0m ²
vermietbare Fläche EG	ca.74,0m²

Wohnfläche OG:

wie EG

Summe Wohnung OG intern	ca.72,0m²
zus. Balkon 5,24 x 1,50 x 0,25 =	2,0m ²
vermietbare Fläche OG	ca.74,0m²

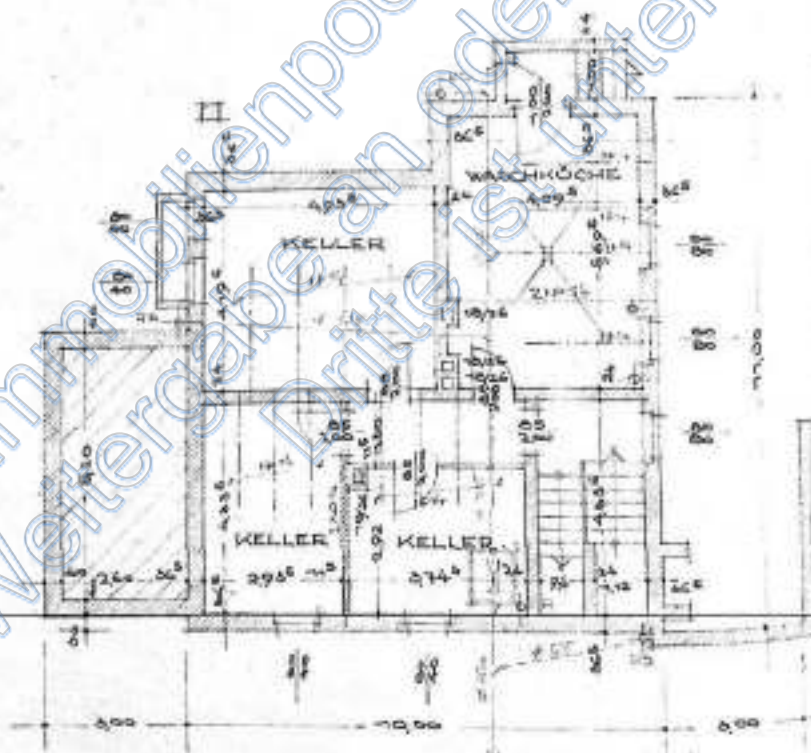
Wohnfläche DG:

Zimmer 1:	$3,90 \times 3,94 - 0,35 \times 1,50 - 0,80 \times 3,55 \times 0,5 - 3\% =$	13,0m ²
Zimmer 2:	$1,72 \times 3,94 - 0,5 \times 1,1 + 0,35 \times 1,30 - 1,44 \times 2,07 \times 0,5 - 3\% =$	5,0m ²
Zimmer 3:	$3,55 \times 5,90 - 0,31 \times 3,55 - 3\% =$	19,3m ²
Flur:	$3,40 \times 1,40 - 3\% =$	4,6m ²
Zimmer 4:	$3,40 \times 1,90 - 1,44 \times 3,40 \times 0,5 - 3\% =$	3,9m ²
Summe WF DG		ca.45,8m²

Summe WF intern EG/OD/DG	ca.189,8m²
---------------------------------	------------------------------

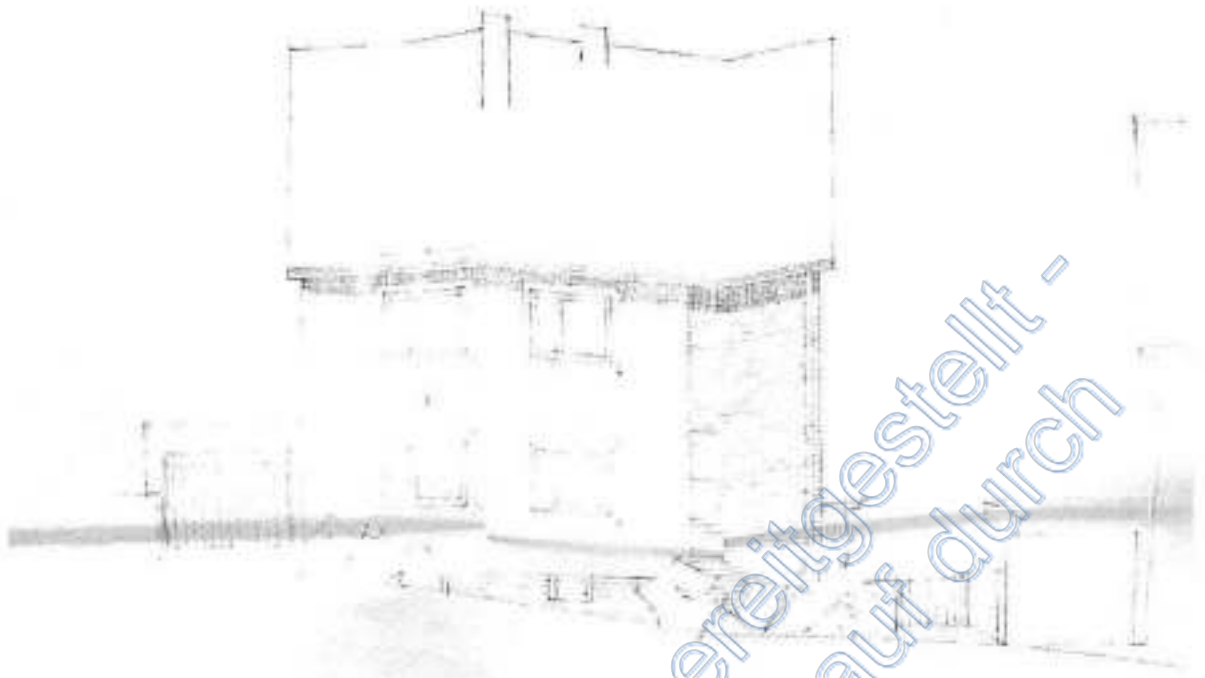


GIEBELSEITE.

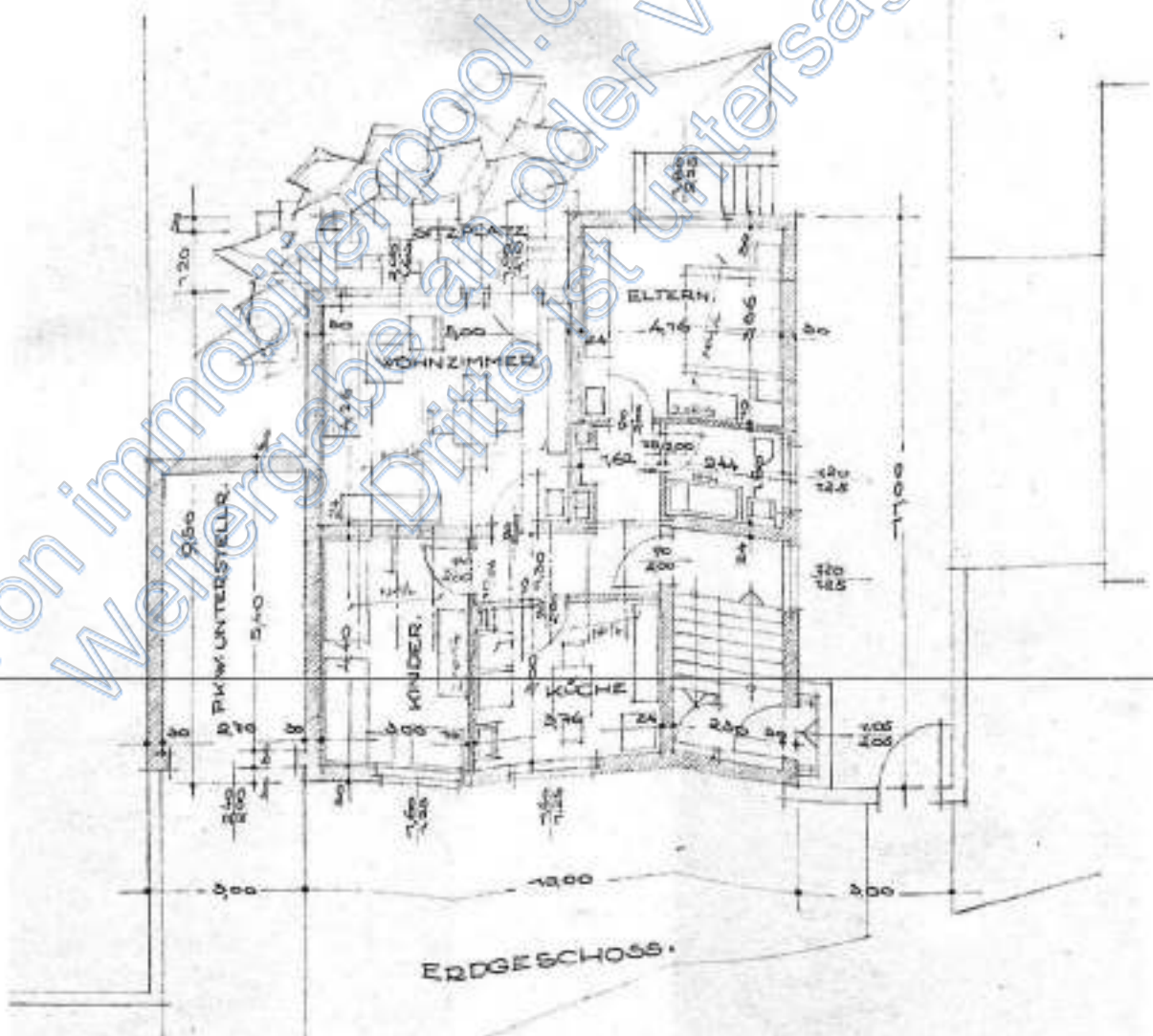


KELLERGEHOSS.

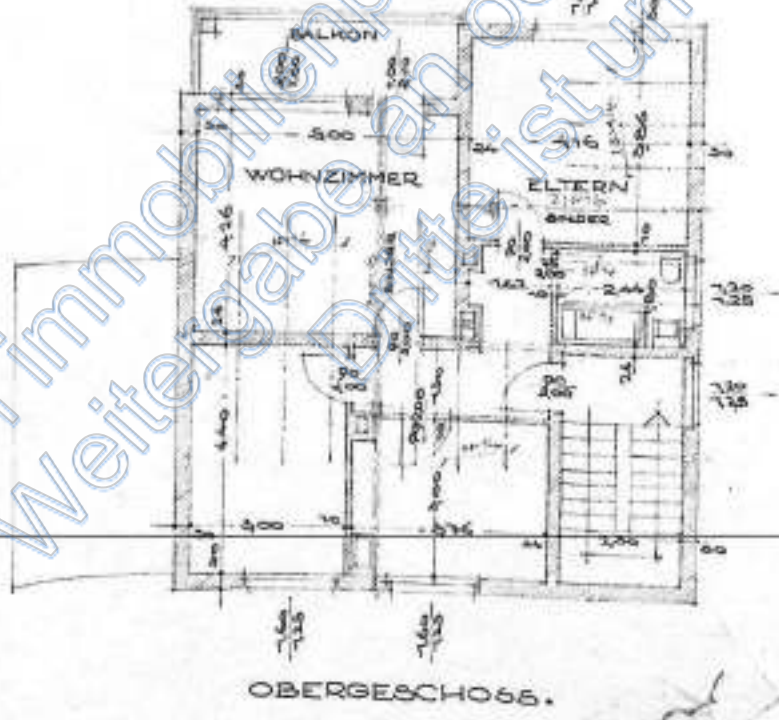
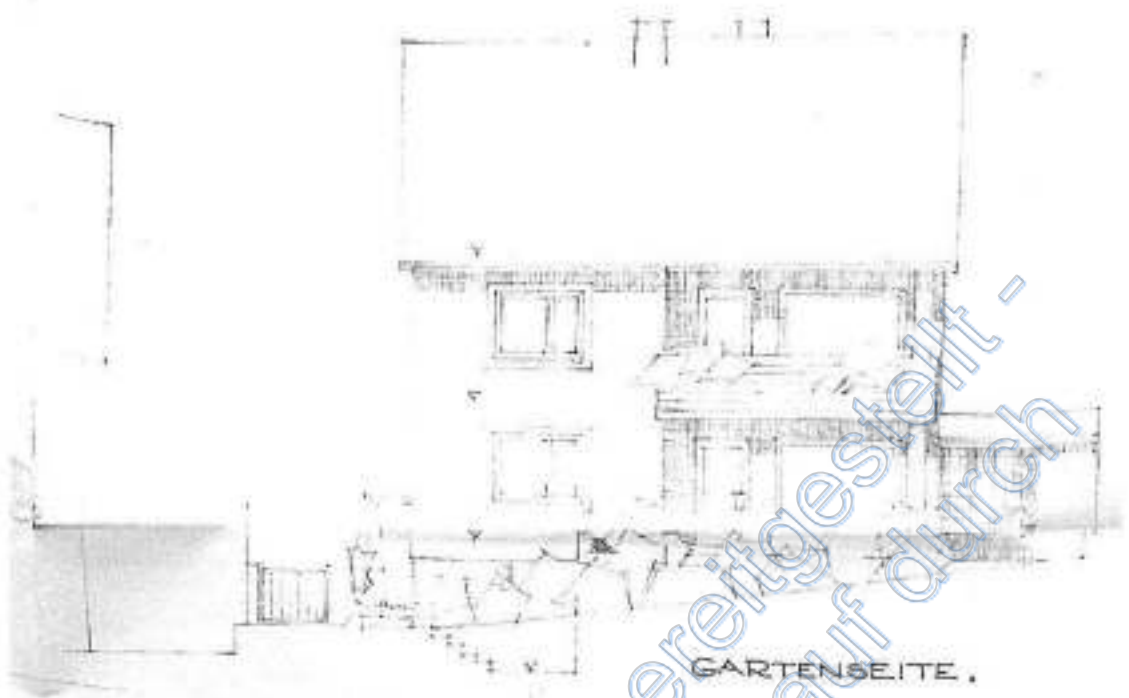
Spiegelbildliche Bauzeichnungen (Nord/Süd), das zu bewertende Objekt wurde abweichend ausgeführt



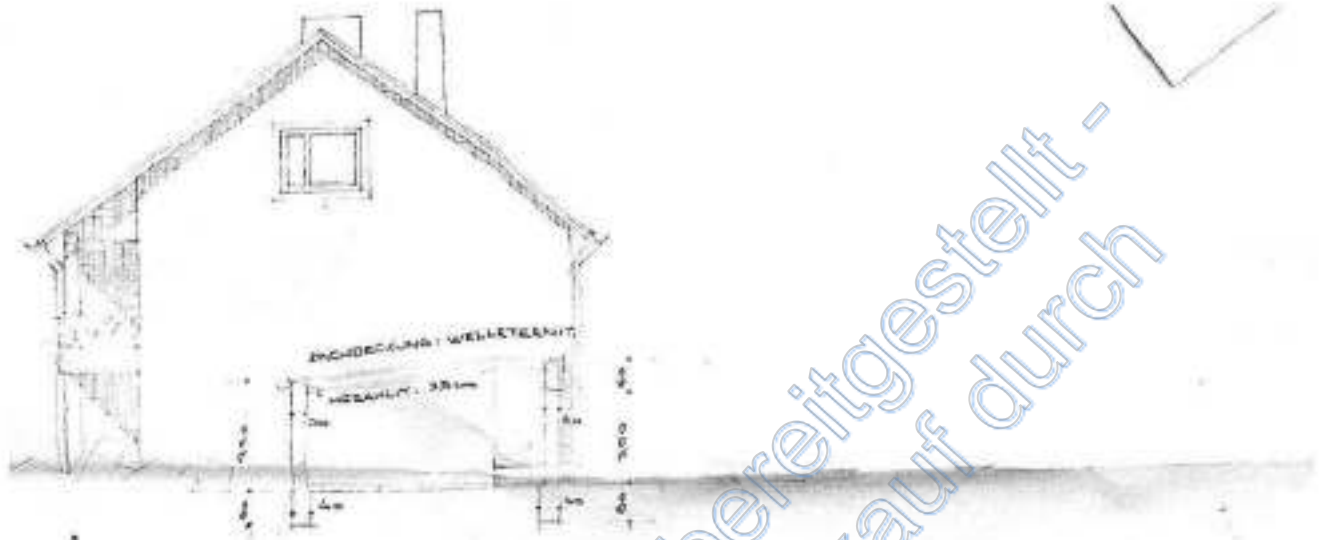
STRASSESEITE



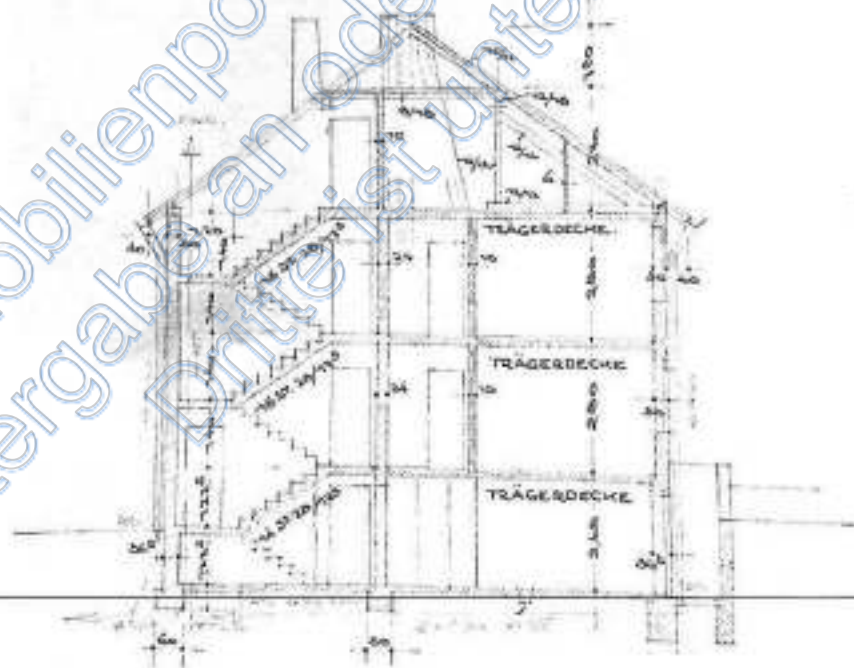
ERDGESCHOSS



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



GIEBELSEITE.



QUERSCHNITT.

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

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Ansicht West



Ansicht Süd mit Garage



Ansicht Nordost



Ansicht Ost

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 10



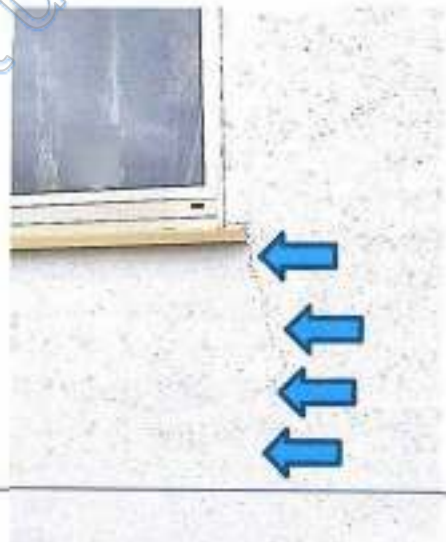
Kellerausstentreppe mit Feuchte/Belagschäden



Innenraum PKW Garage, Feuchte/Putzschäden vorhanden



Dachaufsicht Garage



Beispiel Fassadenschäden

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Hauseingangstür Nordgiebel



Beispiel Feuchte/Putzschaden Sockelbereich

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

Schaden EG Wohnbereich

Belagsschäden EG nach Wasserschaden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Sporenbildung EG/OG nach Wasserschaden



Detail Fassadenfenster mit Doppelverglasung in Alurahmen

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

Bad EG, unterstellte Modernisierung

Erhebliche Schäden EG Schlafzimmer Nordost,
Putze, Oberflächenbeläge usw. betroffen

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 10



Detail Schäden an Decke EG Schlafzimmer

Zimmer EG Südwest



Treppenhaus zu OG



Einfache Elektroanlage, tlw. modernisierungsbedürftig

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 10



Küch

restellte Modernisierung

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

Schlafzimmer Nordost ir
den ahn

messung, meßbare Feuchte-
Wänden vorhanden

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 10



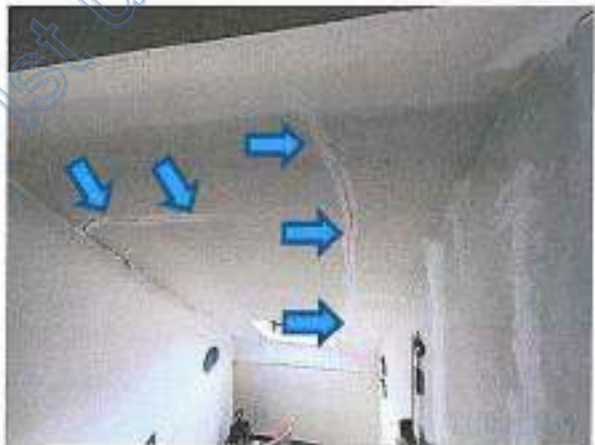
Baikon OG



Gartenbereich Ost



Veraltete Dachflächenfenster, unterstellte Modernisierung des Daches und c



Risse an Dachschale über Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 10

Zimmer Nord im DG, unterstellte
nisierung des Innenausbau (z.
denbelag)

stellte Modernisierung

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

Zimmer Süd im DG, unterstellte einfache Moder-
nisierung des Innenausbau (z.B. Tapeten, Bo-
denbelag)

Detail Dachfenster, unterstellte Modernisierung

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 10



Detail veraltete Dachdeckerarbeiten, z.B. Decke



ii Dachspitze



Waschraum I 1. Stock

Sporenbefall KG

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

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 10

Feuchteschäden KG

Induktiver Feuchtenachweis Mauerwerk



Heizungsanlage KG, unterstellte Modernisierung

Öltank KG