

Landkreis Sankt Wendel | Postfach 1460 | 66594 St. Wendel

Gemeinde Nohfelden - Rathaus
vertr. d. d. Bürgermeister
Herr Andreas Veit
An der Burg
66625 Nohfelden

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte des
Landkreises St. Wendel**

Bearbeitet von:
Maria Schöneberger
T 06851 801-4551
F 06851 801-4590
m.schoeneberger@lkwnd.de
Dienstgebäude:
Mommstraße 31
66606 St. Wendel
Az. GA 99-23
31.10.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohngebäude mit angebauter Garage bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden/Sötern, Lindenstraße 16**



Der **Verkehrswert der bebauten Grundstücke** wurde zum Stichtag 02.10.2023 ermittelt mit rd.

118.000,00 €.

(in Worten: einhundertachtzehntausend € 00 / 100)

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen. Hierbei handelt es sich um die Nr.: ____

Bankverbindungen:

Kreissparkasse St. Wendel IBAN DE90 5925 1020 0000 0000 34 BIC SALADE51WND

Postbank Saarbrücken IBAN DE48 5901 0066 0002 6886 63 BIC PBNKDEFF

landkreis-st-wendel.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	4
	Allgemeine Angaben und Grundlagen	5
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
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	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.5.2	Wohneinheit	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Garage.....	17
3.4	Nebengebäude.....	17
3.5	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung.....	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.5.3	Ertragswertberechnung	36
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.6.4	Verkehrswert	39

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42
6	Hinweise.....	43
7	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	43
8	Verzeichnis der Anlagen	43

Vorbemerkungen

- Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel.
- Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.
- Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.
- **Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.**
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.
- Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kucheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
- Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
- Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
- Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert.
- Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand eines örtlichen Aufmaßes und der Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG, und einer angebauten Garage bebautes Grundstück. Als Baujahr ist für die beiden Gebäude das Jahr ca. 1961 angegeben.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG NICHT erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein größerer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt in Vermietung.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude und einer angebauten grenzständigen Garage
Objektadresse:	Lindenstraße 16 D-66625 Nohfelden/Sötern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nohfelden/Sötern, Blatt 792
Katasterangaben:	Gemarkung Nohfelden/Sötern, Flur 23, Flurstück 39/1 (898 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Gemeinde Nohfelden – Rathaus vertr. d. d. Bürgermeister Herr Andreas Veit An der Burg D-66625 Nohfelden Auftrag vom 28.08.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	Evang. Kirchengemeinde Sötern vertr. d.d. Vorsitzenden des Presbyteriums Herr Thomas Georgi Hauptstraße 32 D-66625 Nohfelden/Sötern

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen eines evtl. geplanten Erwerbs durch die Gemeinde
Wertermittlungstichtag:	02.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	02.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	02.10.2023
Umfang der Besichtigung:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden, bei der alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes besichtigt / in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Pfarrer Keip, Frau Potempa, Herr Georg (jeweils evang. KG Sötern), Herr Rink, Herr Finkler (Gemeinde Nohfelden), und der Sachverständige Olaf Meyer
Teilnehmer am Tag der Sitzung des Gutachterausschusses:	<u>Tag der Sitzung am 31.10.2023:</u> der Gutachterausschuss, vertreten durch: <ul style="list-style-type: none">• Maria Schöneberger, Vorsitzende des Gutachterausschusses des Landkreises St. Wendel;• Björn Becker, ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses des Landkreises St. Wendel

- Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS, Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) Olaf Meyer, ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses des Landkreises St. Wendel

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023
- allgemeine Angaben zum Objekt

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen
- Mietangaben
- mündliche Auskunft bzgl. Altlasten
- mündliche Auskunft bzgl. Baulasten
- allgemeine Angaben zum Objekt

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- weitere allgemeine Auskünfte

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Das Gutachten, sowie der erste Ortstermin am 02. Oktober 2023, wurden durch den ehrenamtlichen Gutachter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel Herrn Olaf Meyer vorbereitet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2023 erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen eines evtl. geplanten Erwerbs des Objektes durch die Gemeinde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Nohfelden (ca. 10.000 Einwohner); Ortsteil Sötern (ca. 1.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hermeskeil (ca. 20 km entfernt) Birkenfeld (ca. 20 km entfernt) St. Wendel (ca. 23 km entfernt) Wadern (ca. 25 km entfernt) Lebach (ca. 30 km entfernt) Neunkirchen (ca. 40 km entfernt) Saarlouis (ca. 50 km entfernt) Trier (ca. 65 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 41 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 62 (ca. 4 km entfernt) BAB 1 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Türkismühle (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 55 km entfernt) Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Luxemburg (ca. 85 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Nähe Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 – 1,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 6 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet (je nach Gewerk)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal bis stärker (durch den direkt angrenzenden Kindergarten und die in südlicher Richtung in ca. 70 m Entfernung liegende Hauptstraße)

Topografie: fast eben; von der Straße abfallend (ca. 1,25 m); Garten mit Süd-südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4) mittlere Breite: ca. 20 m;
mittlere Tiefe: ca. 45 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 898 m²;
Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Zufahrt über Wohnstraße und Weg und über ein fremdes Grundstück; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses, jedoch einseitige Grenzbebauung der Garage; eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlaststandort aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtigter Fläche oder Altlaststandort liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtigter Fläche und Altlaststandort gehören nicht zum Umfang des Gutachtenauftrags und werden auftragsgemäß auch nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als nicht-altlastverdächtige Fläche und Nicht-Altlaststandort unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nohfelden/Sötern, Band, Blatt 792 keine wertbeeinflussende Eintragung. Es ist für die Gemeinde Nohfelden nur eine Auflassungsvormerkung eingetragen.
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.
Herrschervermerke:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschervermerk gegenüber anderen Grundstücken. Jedoch besteht nach Angaben des Auftraggebers ein Herrschervermerk in Form eines Geh- und Fahrrechts über die Flurstücke Parzellen-Nrn. 39/2, 8442/4 und 8442/8. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
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 Auftraggebers und des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß 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:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne wertbeeinflussende Eintragungen im Baulastenverzeichnis. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als baulastfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Innenbereichssatzung: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
- Verfügungs- und Veränderungssperre: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
- Bodenordnungsverfahren: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 mündlich bei der Gemeinde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

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 Wohngebäude und einem angebauten, grenzständigen Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt keine Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist vermietet.

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.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau seitlich durch den Garagenanbau
Baujahr:	ca. 1961 (gemäß Bauakte und Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	insgesamt geringe Maßnahmen durchgeführt (gemäß Angaben des Eigentümers): <ul style="list-style-type: none">- 1970 Anbau Terrasse- 1975 Außenrenovierung- 1980 Erneuerung Tankanlage- 1982 Erneuerung Fenster- Dacheindeckung 1985- 2023 Erneuerung von 3 Fenstern- sonstige allgemeine Maßnahmen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.1.

Barrierefreiheit:	wurde auftragsgemäß nicht überprüft
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Giebelseite rechts verschiefert; Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	mehrere Kellerräume, Hausanschlussraum, Heizung, Öllager, Flur
Erdgeschoss:	Hauseingang mit Flur, mehrere Wohnräume, Abstellraum, G-WC, Küche, Flur, Treppenhaus, Terrasse
Obergeschoss:	mehrere Wohnräume, Flur 1 mit Treppenhaus, Flur 2 mit Treppenhaus, Bad
Dachgeschoss:	Speicher (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Beton, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Bims und Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 25-30°
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt evtl. Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 5 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich; sonstige Leitungen gedämmt (auf Grund des vorhandenen Baujahres und den Ausführung ist Asbesthaltung möglich)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippicherungen, kein Fi-Schutzschalter vorhanden, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1988; Brenner 20 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2015; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6* 750 Liter, Baujahr
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung und Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt-t / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:	ca. 170 m ²
-------------	------------------------

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, ca. 1,00 m und ca. 1,75 m hoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad im OG:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>G-WC im EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand der WE

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse mit Treppe, Kelleraußentreppe mit Überdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse; Zustand der Außentreppe zum Kellerabgang;
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung, Gesamtzustand

des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein größerer Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf. Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt in Vermietung.

3.3 Garage

Baujahr: 1961;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Ziegeleindeckung;

Tor: Stahlschwingtor;

Boden: Beton;

Fenster: vorhanden;

Ausstattungsmerkmale: beheizt (Heizkörper vorhanden, aber defekt);

Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse, Dachschrägen gedämmt

3.4 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Hecken), Grundstücks- und Hausanschlüsse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude mit angebauter Garage bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden/Sötern, Lindenstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nohfelden/Sötern	792	-----	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nohfelden/Sötern	23	39/1	898 m ²

4.2 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Zuschnitt	=	lageüblich
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Zuschnitt	=	fast rechteckig
Grundstücksfläche (f)	=	898 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.10.2023	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	600	898	× 0,95	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	

Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	38,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	38,00 €/m²	Anmerkung 5
Fläche			×	898 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	34.124,00 €	
				rd. 34.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2023 insgesamt **34.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst, aber es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einflüsse zu erkennen, die eine aktuelle Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Berechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band 1, Kap. 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungsfaktoren. Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Übergröße in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird nach den Vorgaben der Umrechnungstabellen der Gutachterausschüsse des Saarlandes ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 40,00 €/m² entsprechend anzupassen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen

und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Altterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
unterstellte Folgenutzung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	664,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	432,00 m ²	18,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	286.848,00 €	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.10.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag 02.10.2023	=	1.181,26 €/m ² BGF	862,82 €/m ² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	510.302,59 €	15.530,67 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	29 Jahre
• prozentual		56,72 %	51,67 %
• Faktor	x	0,4328	0,4833
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.950,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	224.808,96 €	7.505,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		232.314,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	237.314,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	271.414,93 €
Sachwertfaktor	x	0,79
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	214.417,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.097,00 €
Sachwert	=	118.320,79 €
	rd.	118.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

1. Wohngebäude:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	43,0 %	45,5 %	0,0 %	0,0 %

Der Ausstattungsstandard berücksichtigt bzw. bezieht sich auf unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	43,0	273,05
3	730,00	45,5	332,15
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			670,75
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		670,75 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,99
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	664,04 €/m² BGF

rd. 664,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI II. Quartal 2023 = 177,90 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.181,26 €/m² BGF2. Garagengebäude:**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI II. Quartal 2023 = 177,90 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 862,92 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	3.450,00 €
Außenterrasse mit Treppe	
Kelleraußentreppe mit Überdachung	
Eingangsüberdachung	
Balkon	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	500,00 €
tlw. Vergitterungen an den Fenstern vorhanden	
Summe	3.950,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Hof- und Wegebefestigung	
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

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 Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8,9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Verbesserung der Wärmedämmung im Dachbereich	4	0,3	0,7
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2	1,8
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,2	1,3
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,2	1,0
Summe		1,1	7,8

Ausgehend von den 8,9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1961 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 62 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 29 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 38 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter Sachwertfaktor = 0,79

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktconformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 1, Wohnung EG+OG gesamt • Nr. 2, Garage EG rechts 	-5.897,00 €

Bauschäden	-2.500,00 €
• Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• Unterhaltungstau allgemein	
Unterstellte Modernisierungen	-85.200,00 €
• Einfamilienhaus, mit den Gewerken:	
- Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	
- Erneuerung Fenster und Türen	
- Modernisierung Leitungssysteme	
- Erneuerung der Heizungsanlage	
- Erneuerung Bäder	
- Sanierung Innenausbau	
Summe	-96.097,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Wohnung EG+OG gesamt (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 1,5 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.914,00 €	5.324,40 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$, $i_m = 1,5 \%$)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$, $i_t = 1,5 \%$)
= Barwert	= 10.815,22 €	= 5.276,21 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -5.539,01 €; rd. -5.540,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 2, Garage EG rechts (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 1,5 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	360,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$, $i_m = 1,5 \%$)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$, $i_t = 1,5 \%$)
= Barwert	= 356,74 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)

Miete) = -356,74 €; rd. -357,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,80 Modernisierungspunkten)		725,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	123.250,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	123.250,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	104.762,50 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	104.762,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.583,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	439.110,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 214.417,79 € x 0,24 x (1,25 – 1)	=	12.865,07 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		101,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m ²
Kostenanteil	×	7,8 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.696,30 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	104.762,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.865,07 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.696,30 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–85.201,13 €
		rd. –85.200,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,810$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.5.2 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 un- einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leer- stand 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 Mietver- hältnisses 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 ge- bracht, 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)Be- trag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließ- lich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Er- träge – 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 Nut- zung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durch- schnittswert 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf an- dere 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 Werter- mittlungsstichtag' 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 Unterhaltungsstaus 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 An- passung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Er- mittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübli- che 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. Abweichun- gen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abwei- chungen 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 Weiterent- wicklung 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+OG gesamt	170,00		2,61	443,70	5.324,40
Garage	2	Garage EG rechts		1,00	-	0,00	0,00
Summe			170,00	1,00		443,70	5.324,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+OG gesamt	170,00		5,35	909,50	10.914,00
Garage	2	Garage EG rechts		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			170,00	1,00		939,50	11.274,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 5.949,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.274,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.639,48 €
jährlicher Reinertrag	= 8.634,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,85 % von 34.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 630,85 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.003,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,85 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,288
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 178.385,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 212.485,80 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 212.485,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 96.097,00 €
Ertragswert	= 116.388,80 €
	rd. 116.000,00 €

4.5.4 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.

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 umlagefähigen 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,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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.

- für die Mieteinheit Wohnung EG+OG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.989,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	218,28
Summe			2.505,28 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	88,00	88,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			134,20 (ca. 37 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der

Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 1,85 %

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.

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 Unterhaltungszustaus 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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. Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren

auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertmittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **118.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **116.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **118.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohngebäude mit angebauter Garage bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden/Sötern, Lindenstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nohfelden/Sötern	792	-----
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nohfelden/Sötern	23	39/1

wird zum Wertermittlungstichtag 02.10.2023 mit rd.

118.000,00 €

(in Worten: einhundertachtzehntausend Euro 00 / 100)

ermittelt.

Die Vorsitzende bescheinigt durch Ihre Unterschrift zugleich, dass Ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 31. Oktober 2023 vortragen von:

Herrn Olaf Meyer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Sankt Wendel hat in seiner Sitzung vom 31. Oktober 2023 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Frau Maria Schöneberger	als Vorsitzende und Gutachterin
Herr Björn Beckert	als Gutachter
Herr Olaf Meyer	als Gutachter

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

St. Wendel, 31. Oktober 2023

Maria Schöneberger

Vorsitzende des Gutachterausschusses des Landkreises Sankt Wendel

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck zu verwenden.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar.

Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anders bestimmt oder vereinbart.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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

(- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / gültigen Fassung -)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes in der aktuellen Fassung, bzw. bei Vorliegen eines Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV und ImmoWertV21:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2018 (Stand 11.03.2019); Saarpfalz-Kreis, Homburg 2019
- [8] Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- [9] Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- [10] Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020
i. V. m.
- [11] Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

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" (Stand Januar 2022) erstellt.

6 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

7 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

Straßenkarten:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap[®]“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

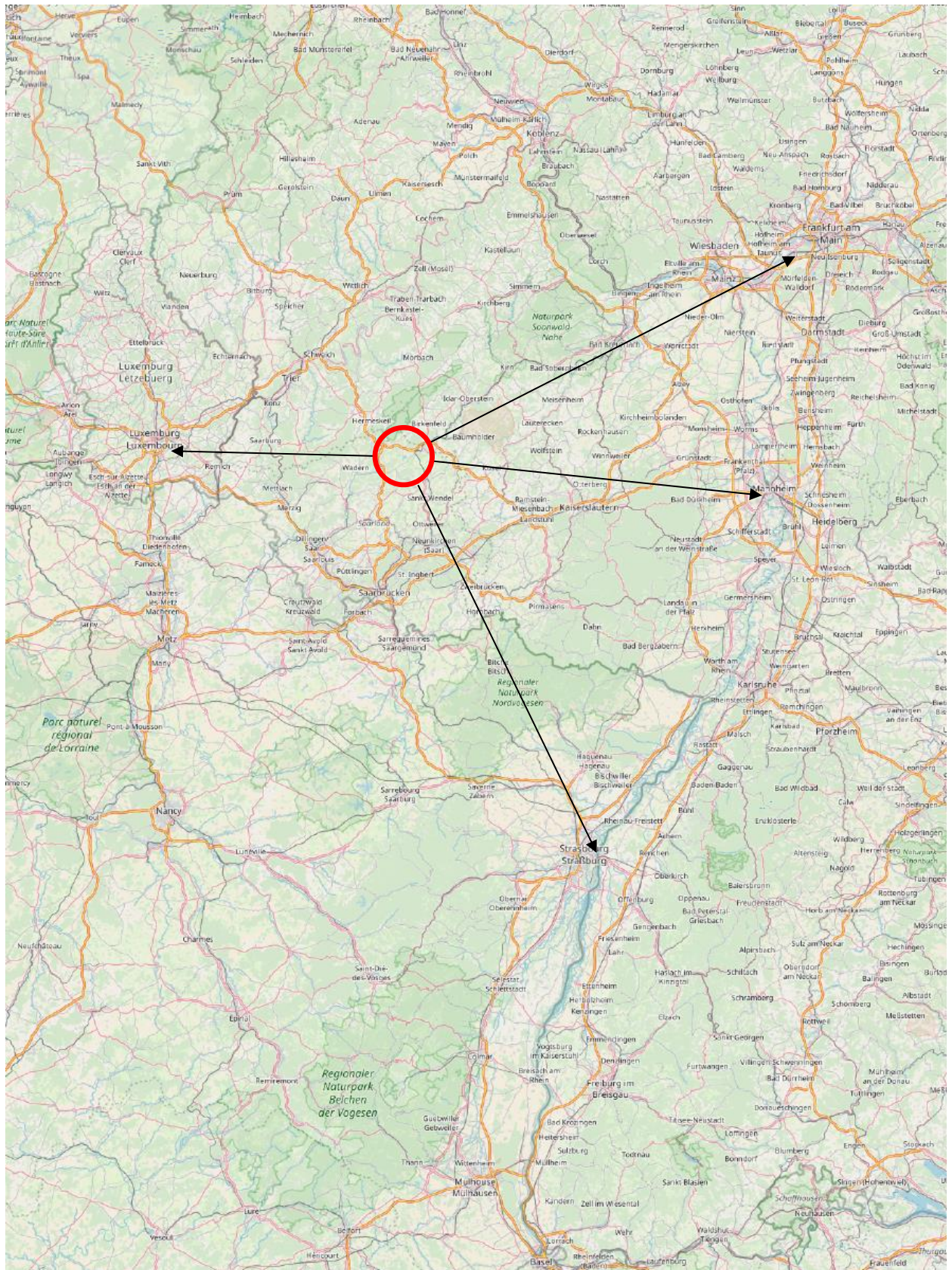
Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Kaufpreissammlung GAA LK WND
- Aufstellung Wohnungsmieten GAA LK WND
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022

8 Verzeichnis der Anlagen

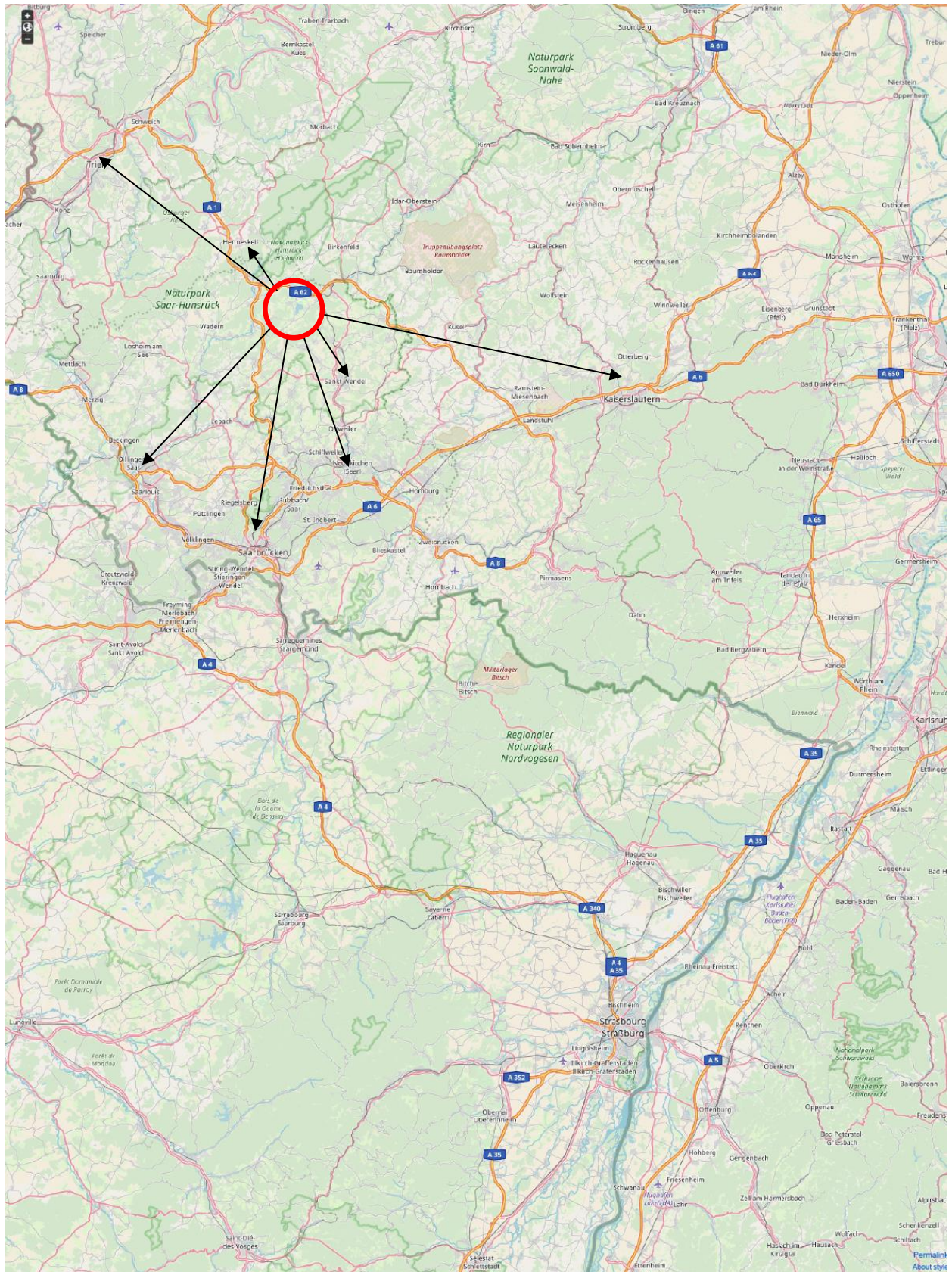
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte (großflächig) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Planunterlagen / Bauzeichnungen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
- Anlage 7.2: Bauzahlenberechnungen

Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder



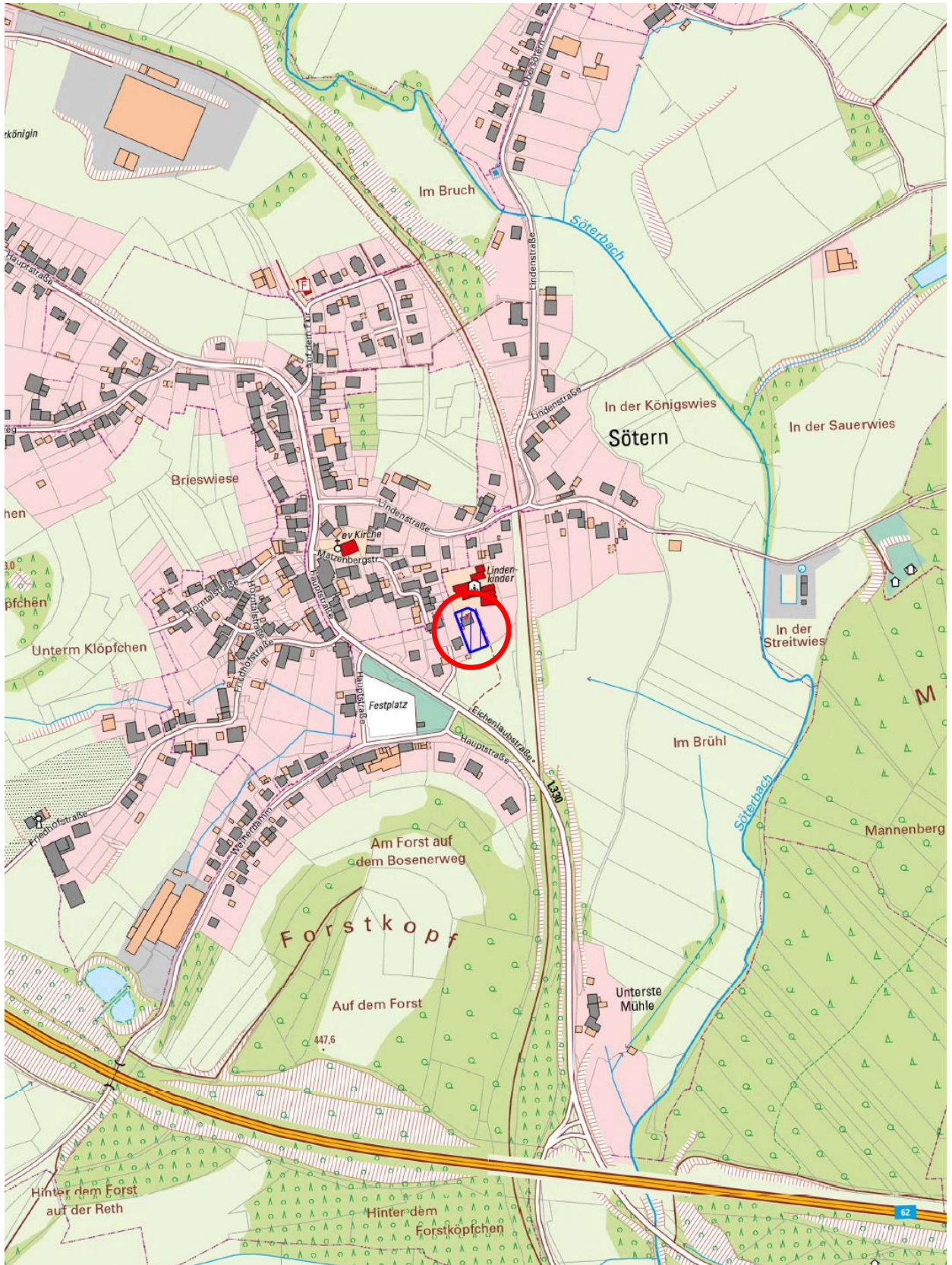
Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 2: Grundkarte Sötern und Umgebung



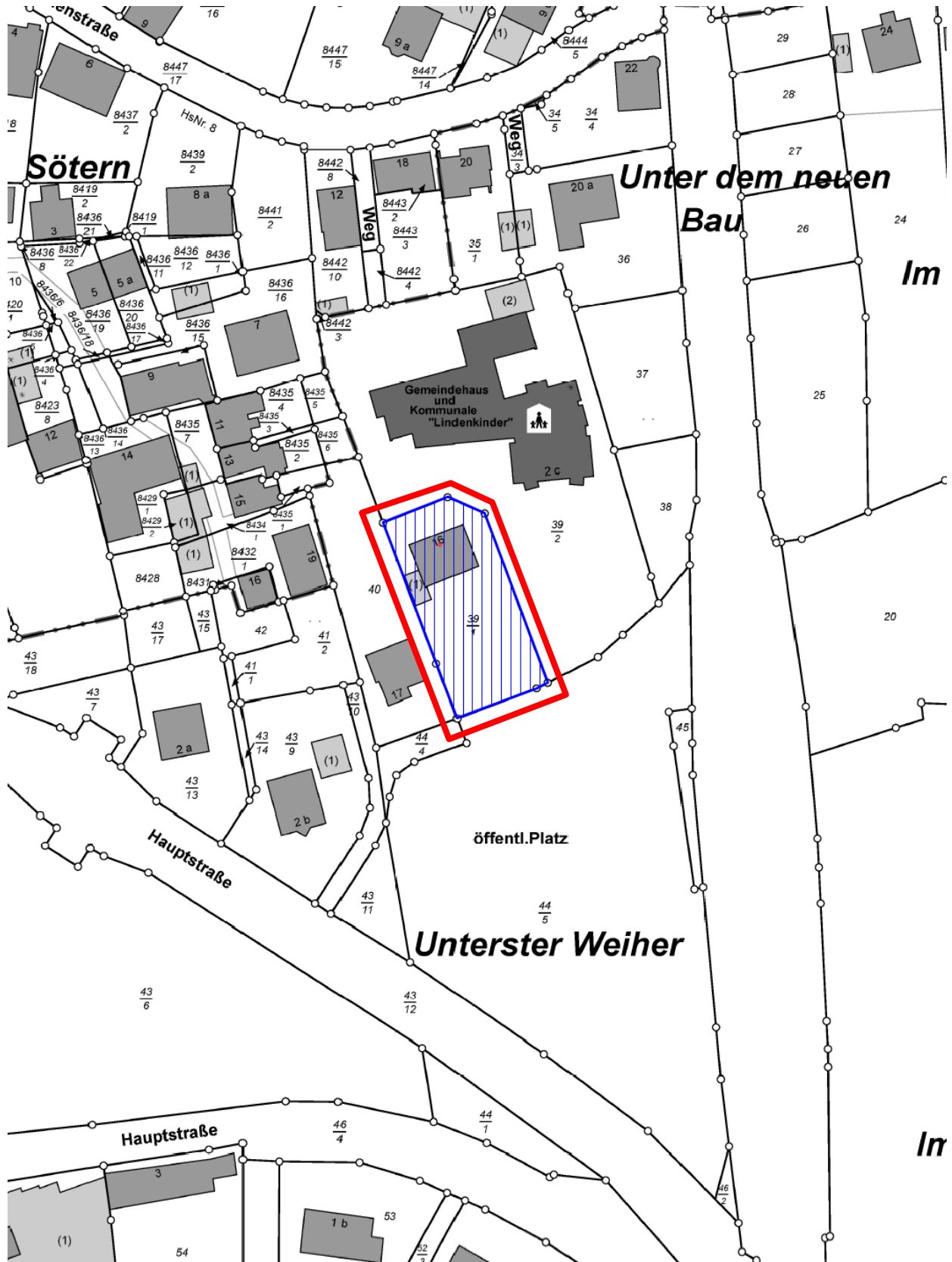
Grundkarte Sötern und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 3: Stadtplan Sötern



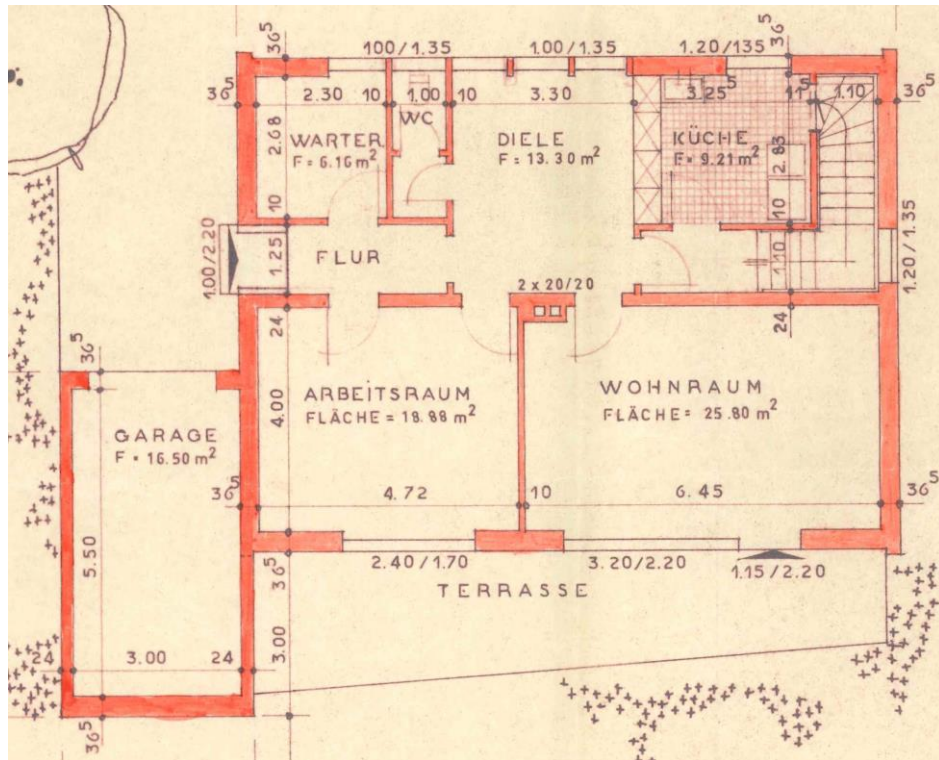
Stadtplan Sötern (© LKV)

Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte

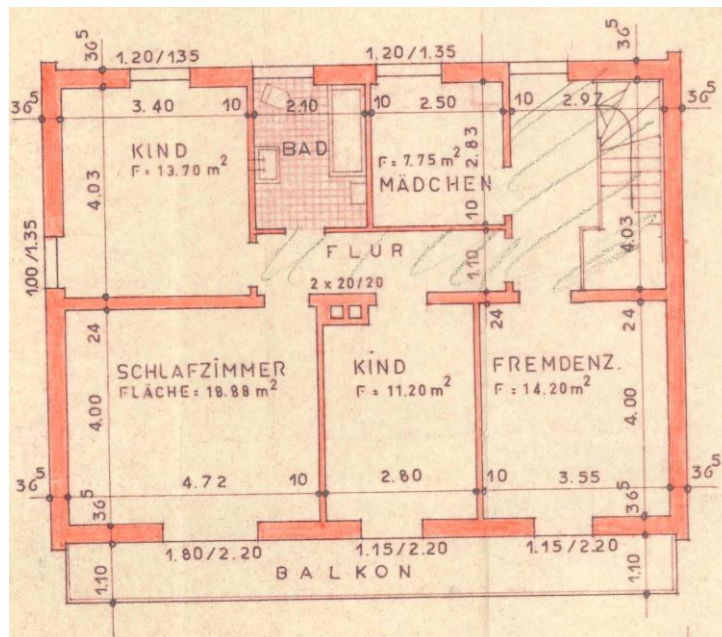


Flurkarte (© LKVK)

Anlage 5: Planunterlagen

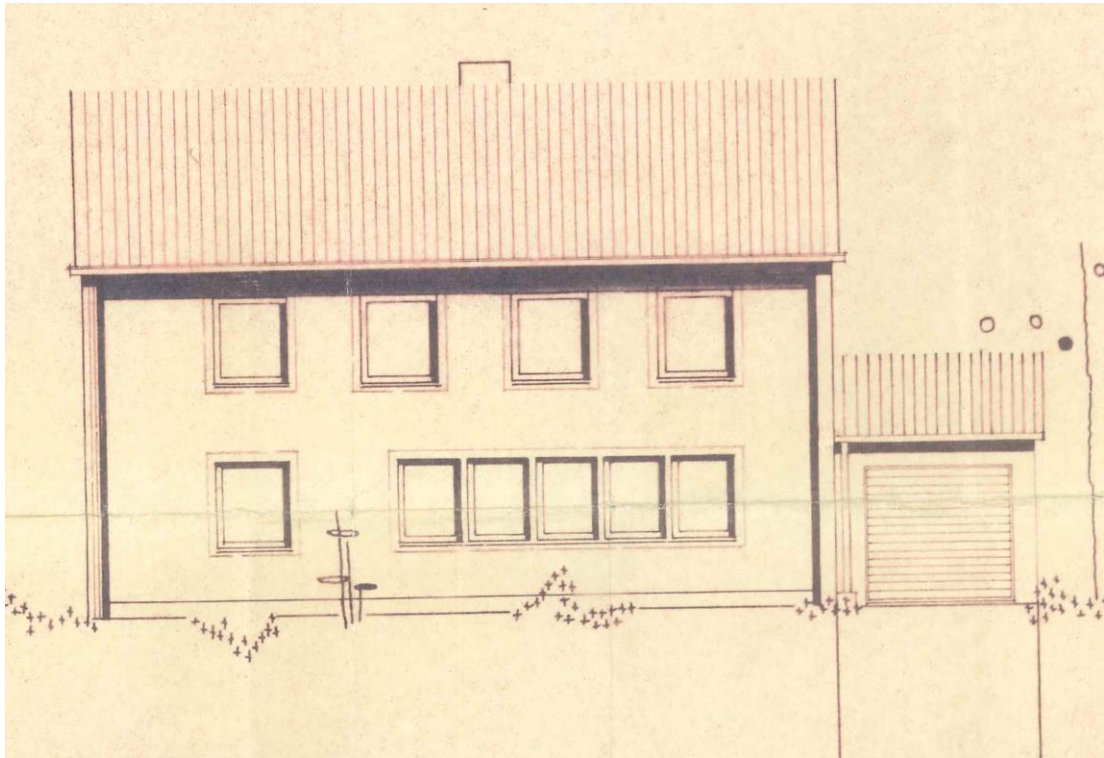


Grundriss Erdgeschoss (Ausführungen vor Ort weichen geringfügig ab)

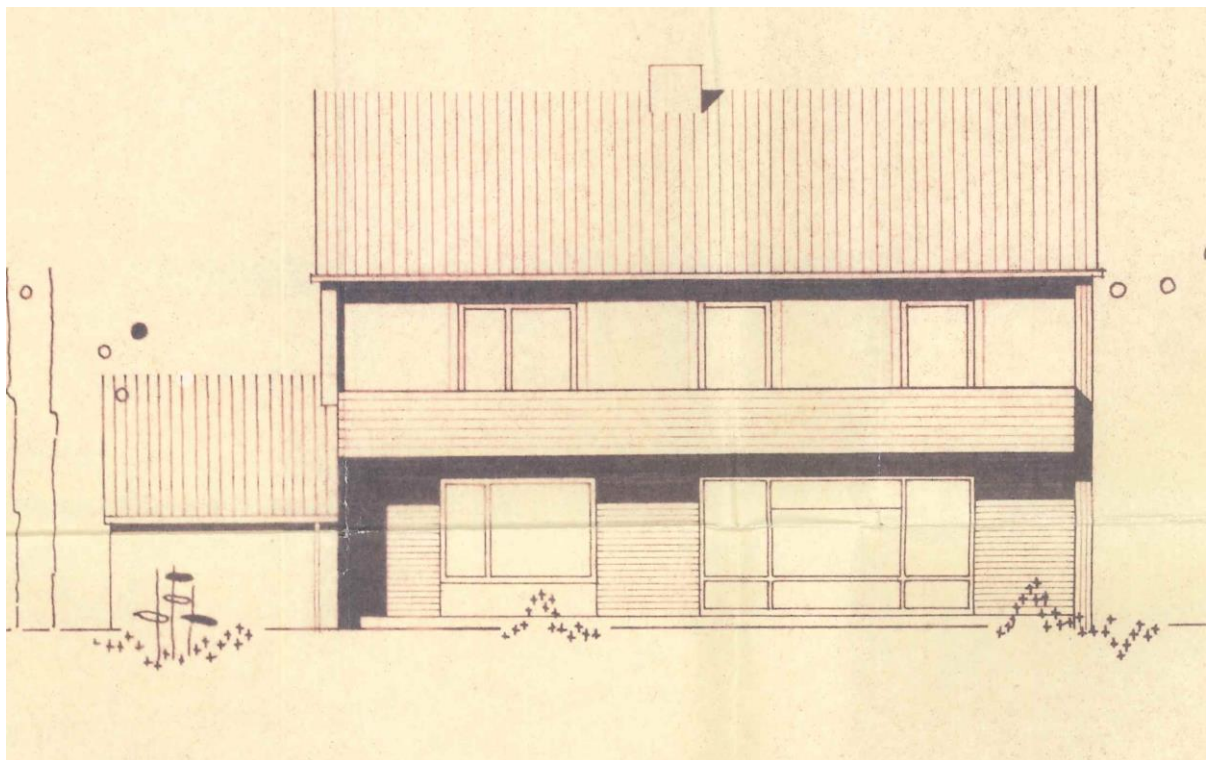


Grundriss Obergeschoss (Ausführungen vor Ort weichen geringfügig ab)

Anlage 5: Planunterlagen



Straßenansicht



Rückansicht

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – linke Seitenansicht

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 3 – Rückansicht



Foto 4 – rechte Seitenansicht

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 5 – Außenanlage



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor

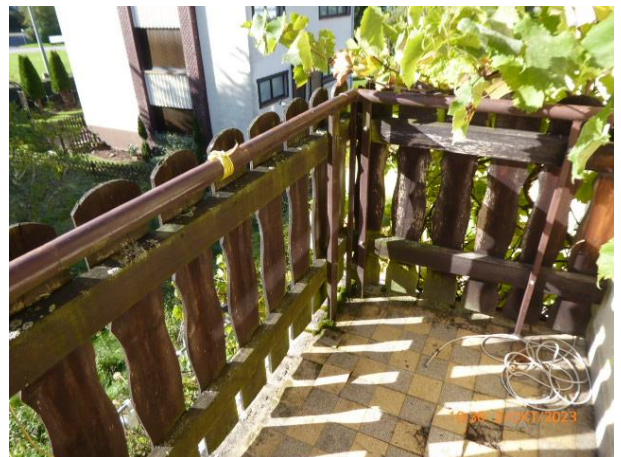


Foto 10 – Außenschäden etc.

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 11 – wie vor

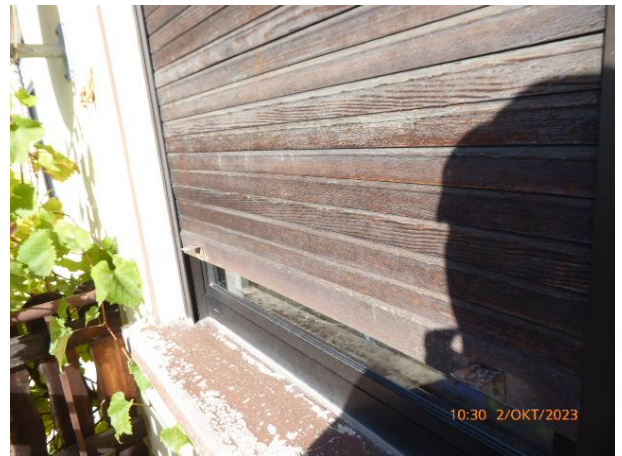


Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor

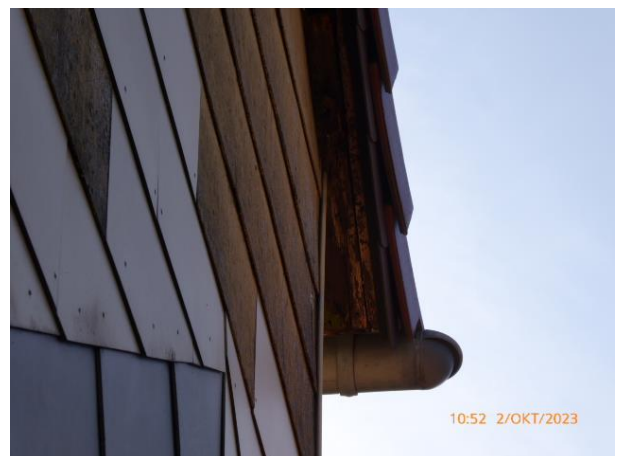


Foto 16 – wie vor

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – KG Innenansichten etc.



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – EG Innenansichten etc.



Foto 28 – wie vor

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 35 – OG Innenansichten etc.



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 39 – Garage



Foto 40 – Garage

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – DG Innenansichten etc.



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor

Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 47 – Garage



Foto 48 – wie vor

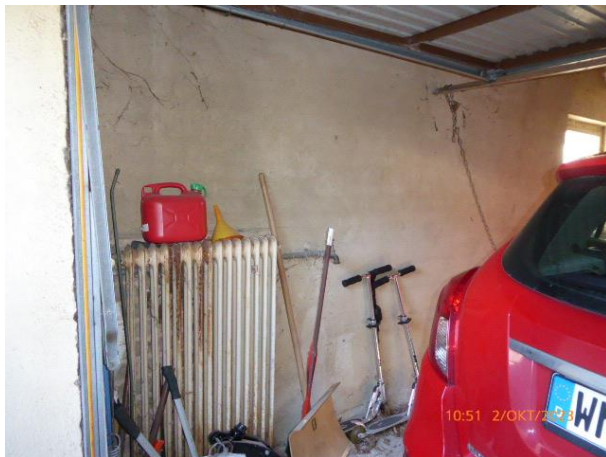


Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor

Anlage 7.1: Bauzahlenberechnungen

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen wird angesetzt.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFIVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Anlage 7.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche WE

Erdgeschoss:

Flur	1,25 * 3,40	- 3 % =	4,12 m ²
Abstellraum	2,30 * 3,68	- 3 % =	5,98 m ²
G-WC	1,00 * 2,68	- 3 % =	2,60 m ²
Arbeiten	4,72 * 4,00	- 3 % =	18,31 m ²
Küche	3,30 * 4,03 + 3,255 * 2,83	- 3 % =	21,84 m ²
Wohnen	6,45 * 4,00 – 0,30 * 0,75	- 3 % =	24,81 m ²
Flur	1,10 * 2,25	- 3 % =	2,40 m ²
Terrasse	3,00 * 7,00 * ¼	=	5,25 m ²
		Σ =	85,31 m ²

Dachgeschoss:

Flur	4,70 * 1,10 + 2,97 * 4,03 – 1,00 * 4,03	- 3 % =	12,72 m ²
Raum 1	2,50 * 2,83	- 3 % =	6,86 m ²
Bad	2,10 * 2,83	- 3 % =	5,76 m ²
Raum 2	3,40 * 4,03	- 3 % =	13,29 m ²
Raum 3	4,72 * 4,00	- 3 % =	18,31 m ²
Raum 4	2,80 * 4,00 – 0,30 * 0,75	- 3 % =	10,65 m ²
Raum 5	3,55 * 4,00	- 3 % =	13,77 m ²
Balkon	11,30 * 1,10 * ¼	=	3,11 m ²
		Σ =	84,47 m ²

Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche _{gesamt} = 169,60 m² **169,60 m²**

Σ 1.1 NGF Wohnfläche _{gesamt} = rd. 170,00 m²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: 12,00 * 9,00	=	108,00 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	108,00 m ²
Erdgeschoss	a: 12,00 * 9,00	=	108,00 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	108,00 m ²
Obergeschoss	a: 12,00 * 9,00	=	108,00 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	108,00 m ²
Dachgeschoss	a: 12,00 * 9,00	=	108,00 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	108,00 m ²

Σ Brutto-Grundfläche BGF _{gesamt} = 432,00 m² **432,00 m²**

Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF _{gesamt} = rd. 432,00 m²

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: 108,00 m ² * 2,25	=	243,00 m ³
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	243,00 m ³
Erdgeschoss	a: 108,00 m ² * 2,75	=	297,00 m ³
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----

		Σ	=	297,00 m ³	
Obergeschoss	a: 108,00 m ² * 2,75		=	297,00 m ³	
	b: -----		=	-----	
	c: -----		=	-----	
		Σ	=	297,00 m ³	
Dachgeschoss	a: 108,00 m ² * 2,75 / 2		=	148,50 m ³	
	b: -----		=	-----	
	c: -----		=	-----	
		Σ	=	148,50 m ³	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI _{gesamt}			=	985,50 m ³	985,50 m³
Σ 2.1 Brutto-Rauminhalt BRI_{gesamt}			=		rd. 986,00 m³