



Hermann Lauer, Dipl.-Ing. (FH), Niederlassung, Bachstr.23, 66740 Saarlouis

**BAUTECHNISCHES-BÜRO FÜR: SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN,
BAULEITUNG, BEURTEILUNG VON BAUSCHÄDEN, MÄNGELGUTACHTEN,
WERTGUTACHTEN, BAUSANIERUNG, AUSSCHREIBUNGEN**



Tel.: 0152-07929863

hermann.lauer@gmx.net

www.lauer-hermann-bausachverstaendiger-

im bauwesen.de

Hauptsitz: Krokusweg 2

42579 Heiligenhaus



Wertgutachten

Objekt

Grundstück mit Zweifamilienwohnhaus und Einzelgarage sowie Carport.

Weitere zwei Stellplätze vorhanden.

Auftrag

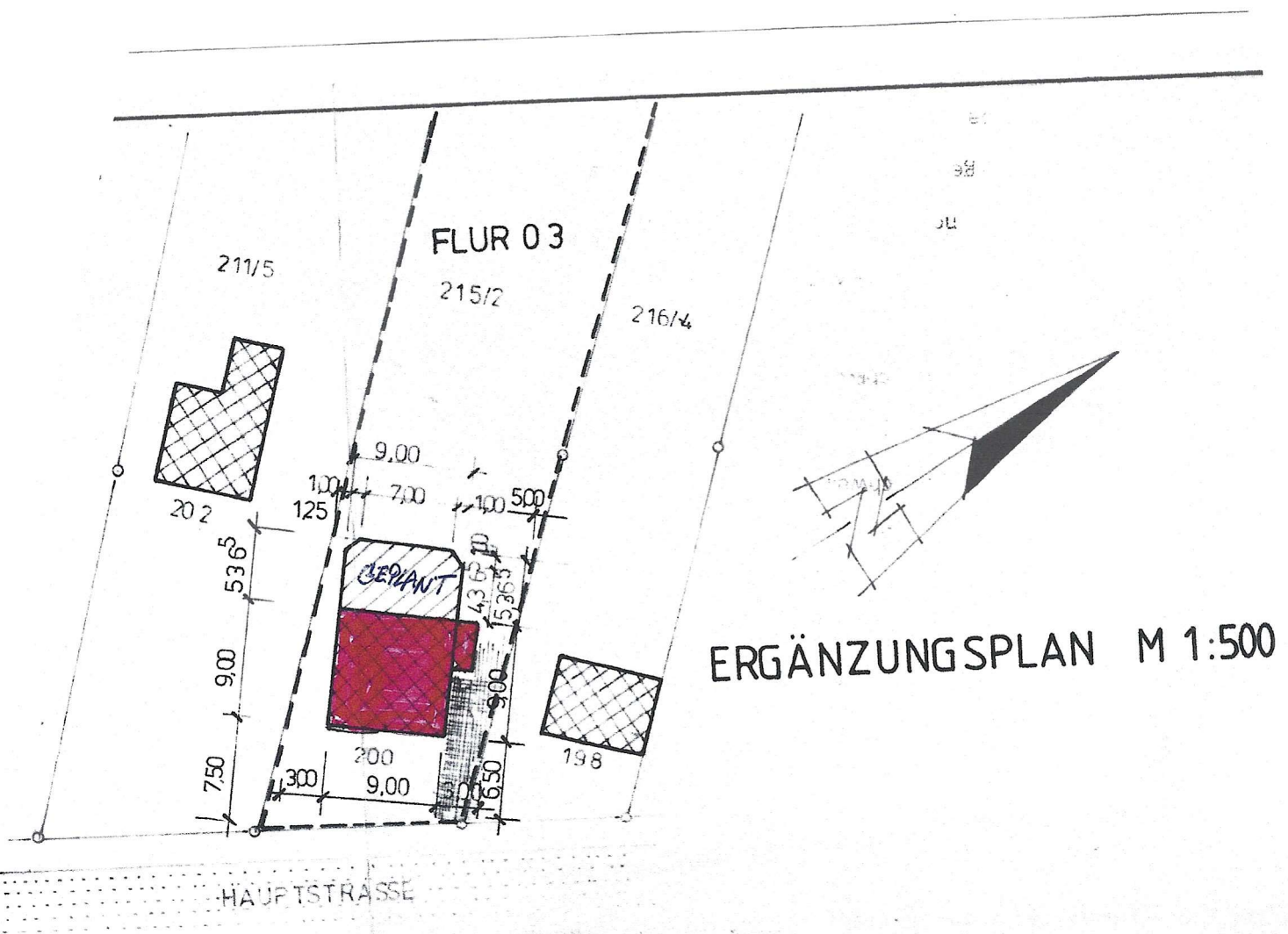
Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

03.09.2020

Datum:

07.09.2020

**Grundstück mit
unterkellerten Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und Carport
Hauptstraße 200, in 66287 Quierschied-Göttelborn**



ERGÄNZUNGSPLAN M 1:500

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Auftrag

Zweck des Gutachten

Objektbesichtigung

Unterlagen

Grundstück

Lagebeurteilung

Bodenwert

Beschreibung des Gebäudes

Baumängel

Verkehrswert

Allgemeines

Auftraggeber:

Manuela Mayschak
Hauptstraße 200
66287 Quierschied

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Zweifamilienhaus und Einzelgarage,
sowie Carport bebauten Grundstück Flurstück 215/2, Flur 03.

Gemeinde: Querschied

Gemarkung: Göttelborn

Zweck der Begutachtung:

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertermittlung des bebautem
Grundstück zur familieninternen Einschätzung.

Objekt:

Bei dem bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer
Gesamtgröße von ca. 1662,00 qm. Das Grundstück ist mit einer voll unterkellerten
Zweifamilienhaus und Einzelgarage, sowie Carport bebaut.

Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Carport



Besichtigungstag:

Die Ortsbesichtigung fand am 30.08.2020 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

Herr Wolfgang Hargarter

Frau Manuella Mayschak

Herr Lauer, Sachverständigenbüro

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

Rückansicht



Innentreppe



Grundstück:

Geometrie und Beschaffenheit:

Das langgezogene Grundstück erstreckt sich über eine vordere Breite von ca. 12,50 m und eine Länge von ca. 80,50 m.

Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen. Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachten nicht untersucht.

1. Lagebeurteilung

An Ortsstraße gelegen. Öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden. Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen ausreichend. Infrastruktur und Wohnqualität kann man als gut bezeichnen. Die Ortsmitte ist schnell zu erreichen. Das Grundstück bietet bebaubare Erweiterungsmöglichkeiten. Für einen Anbau liegen Pläne vor. Das Objekt steht derzeit bewohnt. Auf der Hauptstraße herrscht reger Verkehr.

2. Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus einer Kaufpreissammlung der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

Parzelle: 215/2

Gemarkung: Göttelborn

Stand: 04.09.2020

qm: 1662,00

Gemäß § 16 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden grundstücksmerkmalen, zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder nach unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwert sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten. Der Bodenwert steigt und fällt mit der vorhandenen baulichen Ausnutzung.

Bodenwert: 109.313,24 Euro

Gerundet: 109.000,00 Euro

3. Baubeschreibung Gebäude

Das Zweifamilienhaus ist bewohnt. Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sanierungsarbeiten wurden teilweise ausgeführt.

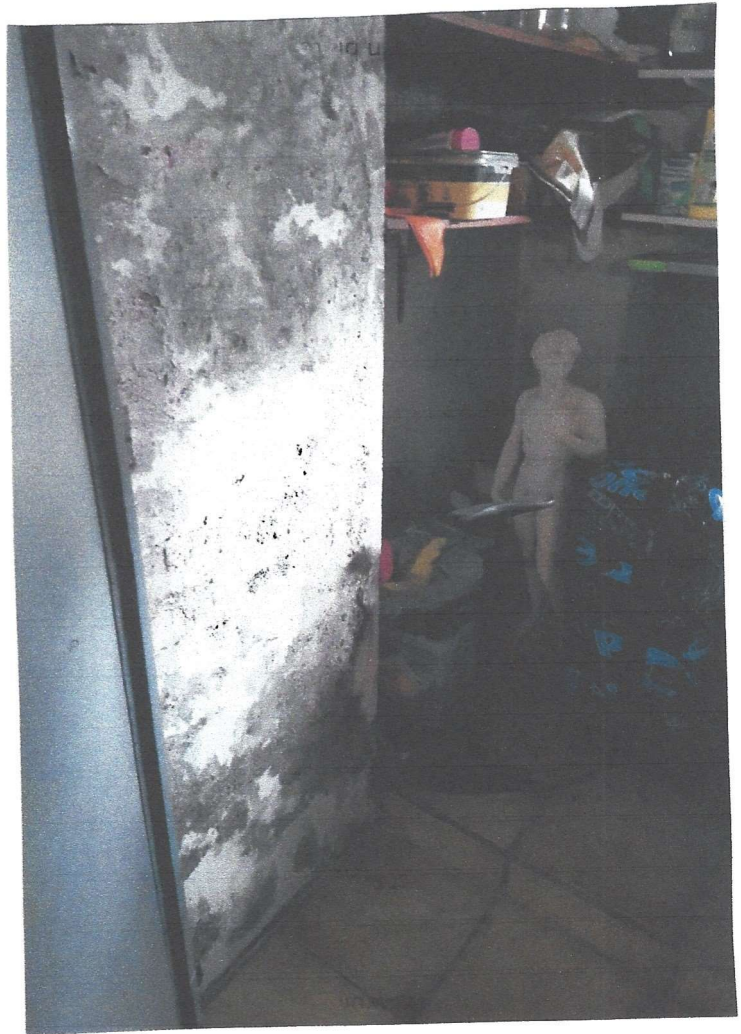
Vollunterkellert und die Konstruktionsart ist Massivbau, Holztreppe und Stahlbetontreppe mit Fliesen, neues Bad hergestellt im Erdgeschoss, Dachkonstruktion mit alten Tonziegel, Parkettböden und Fliesenbelag vorhanden. Ölheizung als Zentralheizung vorhanden.

Baujahr: 1932

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Restlebensdauer: 12 Jahre, da „Sanierungsbedürftig“

Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller



Baumängel: Notwendige Arbeiten

Das Bauwerk ist teilweise nicht ausreichend im Erdreich gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Kellereingang ist die aufsteigende Feuchtigkeit in der aufgehenden Wand ersichtlich. Weiterhin sind Sanierungsarbeiten in fast jedem Gewerk am ganzen Bauwerk erforderlich.

Aussentreppe



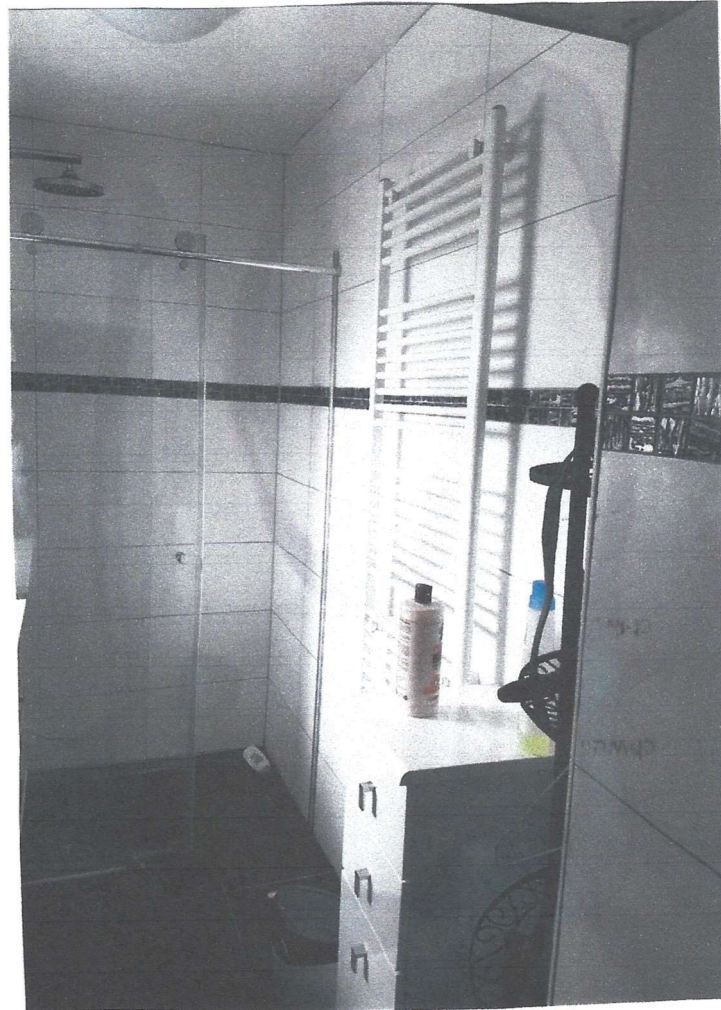
Kellereingang

Saniert Sept 2022

Küche



Bad:



Wohnzimmer:



Bewertungskriterien, Marktsituation, Flächenzusammenstellung

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Die Vermietbarkeit und der Verkauf des Objekts ist nach erfolgter Renovierung mit gut einzustufen.

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Sachwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Wertbasis 2000 ermittelt. Diese sind vom Bundesministerium Für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ermittelt und angegeben. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf ein qm Bruttofläche bzw. auf ein m³ Bruttorauminhalt je nach Gebäude und lokaler Orte. Die Baunebenkosten werden berücksichtigt. Ebenso die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend objektbezogen nach Erfahrungssätzen und tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Sachwertermittlung:

Jahr der Bewertung:	2020
Fiktives Baujahr:	1932
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Gebäudealter:	88 Jahre
Wohnfläche nach DIN 283:	130,20 qm
Umbauten Raum DIN 277:	955,330 m ³

Normalherstellungskosten 2000: 955,330 m ³ x 233,00 Euro	=	222.591,89 Euro
Baunebenkosten: 14 %	=	31.162,86 Euro
<hr/>		
Zwischensumme:	=	253.754,75 Euro
Alterswertminderung 32,10 %	=	- 81.455,27 Euro
<hr/>		
Gebäudesachwert	=	172.299,48 Euro
Garagenherstellungskosten:	=	11.642,00 Euro
Aussenanlagen/Carport	=	15.823,00 Euro
Bodenwert	=	109.000,00 Euro
Wertminderung für Bauschäden, aufsteigende Feuchtigkeit	=	- 20.500,00 Euro
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	288.264,48 Euro

Ertragswert

Der Wert des zu bewertenden Objekt liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Ein das eingesetzte Kapital ausreichend verzinster Ertrag ist nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Ertragswertes führt deshalb zu keinem brauchbarem Ergebnis. Ein Ertragswert wird deshalb nicht vorgetragen.

Verkehrswert

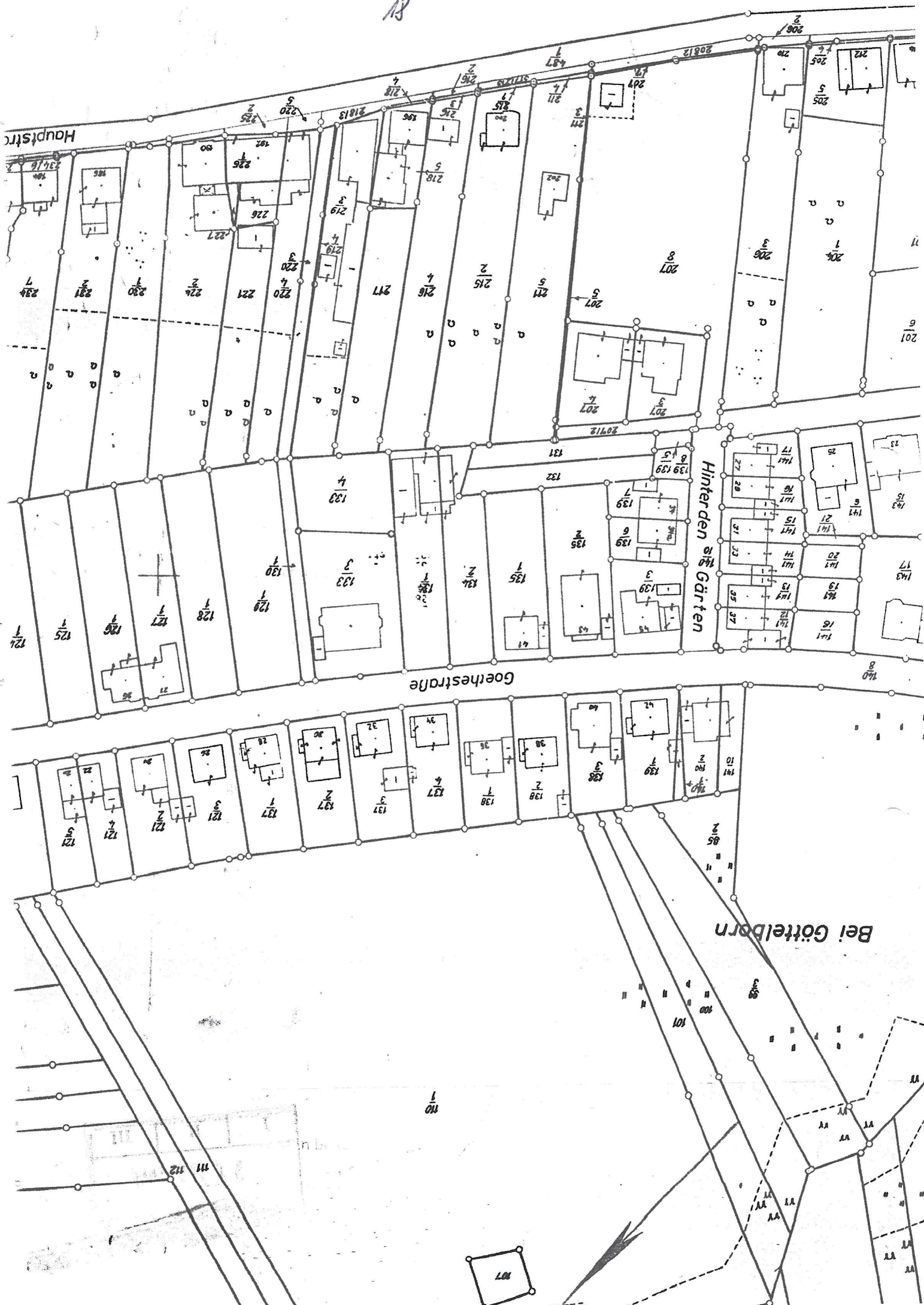
Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert.

Für die Abteilung des Verkehrswertes aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert erreicht einerseits insbesondere der gegenwärtigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Lage des Objekts und andererseits wegen Architektur, Alter und Ausstattung des Gebäudes den Sachwert.

18



Hauptstr.

Goethestraße

Hinter den 140 Gärten

Bei Götteleborn

