

Verkehrswertgutachten



zur Sache

Schloss Ziegelberg

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das folgende Grundstück in 66693 Mettlach, „Schloss Ziegelberg“ mit zwei Nebengebäuden.

Gemeinde

Mettlach.

Gemarkung

Mettlach und Saarlörsbach.

Flur

In Mettlach Flur 1; in Saarlörsbach Flur 2.

Flurstücke Gemarkung Mettlach

1345/66, 1346/66 sowie Teilflächen von Parz.66/19; Gebäude und Freiflächen.

Flurstücke Gemarkung Saarlörsbach

203/2; 203/4/ 203/5; sowie Teilflächen von Parz.203/7 und 203/8; Gebäude und Freiflächen.

Grundstücksgröße geschätzt

22.553 qm (zu bewertende Fläche).

Zweck des Gutachtens

Verkauf.

Zum Wertermittlungstichtag

07.07.2015.

Geschätzter Verkehrswert

gesamt gerundet

1.025.000,00 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 1 Anlage mit 48 Seiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>Zusammenfassung (Deckblatt)</u>	
<u>1 Allgemeine Angaben</u>	
1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3-4
1.4 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	4
<u>2 Grundstücksbeschreibung</u>	
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung und Bodenbeschaffung	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7-8
2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungszustand)	8
2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
<u>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</u>	
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
3.2 Allgemeine Angaben	9-10
3.3 Bauausführung und Ausstattung	11-14
3.4 Beurteilung des bauliches Zustandes	14-16
3.5 Nebengebäude	17
3.6 Außenanlagen	17
<u>4 Verkehrswertermittlung</u>	
Allgemeines	18
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18-19
4.2 Bodenwertermittlung	20-21
4.3 Sachwertermittlung	22-28
4.4 Ertragswertermittlung	30-32
4.5 Verkehrswerte	33
<u>5 Verzeichnis der Anlage</u>	
5.0 Verwendete Literatur zur Wertermittlung	34
5.0.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	35
5.1 Übersichtskarte 1:400.000	36
5.2 Flurkarte	37
5.3 Flurkarte mit Kennzeichnung zu bewertender Teilfläche	38
5.4 Zusammenfassung der Grundbuchinhalte	39
5.5 Baupläne	40-52
5.6 Historie des Bewertungsobjektes	53-61
5.7 Fotoanlage	62-81

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber : Gemeinde Mettlach
Freiherr-vom-Stein-Straße 64
66693 Mettlach.

Eigentümer : Gemeinde Mettlach.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Villenartiges, historisches Gebäude mit parkartigem Gelände sowie zwei Nebengebäude und Stellplatzanlagen im ortsrannahen Außenbereich.

Objektadresse : „Schloss Ziegelberg“, 66693 Mettlach.

Grundbuchangaben : Mettlach Blatt 741;
Saarhölzbach Blatt 1800.

Katasterangaben : Gemarkung Mettlach; Flur 1;
Flurstücke 1345/66, 1346/66 und
Teilfläche der Parzelle 66/19.
Gemarkung Saarhölzbach; Flur 2, Parz.
203/2; 203/4; 203/5 und Teilflächen der
Parz. 203/7 und 203/8.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung : Verkauf.

Wertermittlungsgrundlagen : Baugesetzbuch,
Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien.

Tag der Ortsbesichtigung : 07.07.2015.

Wertermittlungsstichtag : 07.07.2015.

Teilnehmer am Ortstermin : Herr Peter Barth als Sachverständiger,
H. Uder, Gemeinde Mettlach.

Unterlagen, Infos vom Auftraggeber : Grundbuchauszüge.
Flurkarte.
Baupläne.

	Flächenberechnung. Berechnung Bruttorauminhalt. Vorgabe zu bewertender Teilflächen. Aufstellung Miet- und Pachteinnahmen.
Eventuell vorhandene Gutachten	: Gem. Auskunft sind keine älteren oder sonstigen Gutachten vorhanden.
Vom Sachverständigen beschaffte Auskünfte und Unterlagen	: - Bodenrichtwert.
Vom Sachverständigen erstellte Unterlagen	: - Fotos des Bewertungsobjektes.
Besonderheiten	: Eine maßgenaue, örtliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung waren im Rahmen dieses Gutachtens nicht beauftragt und wurden aus Kostengründen nicht durchgeführt. Die Daten für die WF- und BRI-Berechnung wurde aus den vorhandenen Bauunterlagen entnommen. Geringe Flächen- oder Volumenabweichungen sind daher in der Örtlichkeit möglich.
Wichtiger Hinweis	: Die Bauteile waren teilweise wegen Möblierungen, Einrichtungen oder Bauteilverkleidungen nicht vollständig kontrollierbar; verschiedener Räume konnten auch nicht begangen werden. Auf die diesbezüglichen Risiken wird hiermit hingewiesen.
<u>1.4 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers</u>	
Mieter und Pächter	: Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet bzw. verpachtet.
.. Gewerbebetrieb auf dem Grundstück	: Gastronomie / Restaurant im KG/EG Hauptgebäude.
Gewerbliche Betriebseinrichtungen	: Für Restaurantbetrieb im üblichen Umfang vorhanden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	: Saarland.
Kreis	: Landkreis Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl	: Gemeinde Mettlach unter 13.000 EW. Ortsteil Mettlach unter 5.000 EW.
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen	: Landeshauptstadt: Saarbrücken ca. 50km. Größere Städte: Luxemburg ca. 45km; Trier ca. 45km. Autobahnzufahrt: Merzig-Besseringen ca. 5 km. Nächster Bahnhof: Mettlach, ca. 1km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Allgemeine Lage	: Am nördlichen Ortsrand von Mettlach im Außenbereich gelegen; Geschäfte, Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel, Gemeindeverwaltung usw. in ca. 1-2km Entfernung vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage, Baulandqualität	: Ortsrandlage; gute – sehr gute Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung; Nutzung in der Straße	: In den angrenzenden Baugebieten verschiedene Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Mischnutzungen).
Besondere Immissionen	: Bahnstrecke Saarbrücken-Trier ca. 70m, Bundesstraße B 51 (Mettlach - Saarburg) ca. 80m vom Hauptgebäude entfernt.
Störende Betriebe	: Industriegebiet V&B ca. 300m entfernt.
Topografie	: Überwiegend leichte, teils auch steile Hanglage.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront; Grundstücksbreite Grundstückszuschnitt	: Siehe Flurkarte in der Anlage, unregelmäßiger Zuschnitt gem. Vorgaben des Auftraggebers.
Grundstücksgröße gem. Vorgaben	: Insgesamt ca. 22.553qm.

2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit

Straßenart	: Asphaltierte Straße, getrennt für Zu- und Abfahrt. Nutzung fast ausschließlich von Anliegern und Restaurantbesuchern.
Straßenausbau	: Fahrbahn ohne separate Gehwege.
Höhenlage zur Straße	: EG-Fußboden des Hauptgebäudes etwa auf Höhe des Zufahrtniveaus. Die nordöstlich befindlichen Nebengebäude stehen etwas höher.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen: und Abwasserbeseitigung	: Telefon, Elektro, Wasser, Kanal aus öffentlicher Versorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	: Freistehende Gebäude.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	: Augenscheinlich nicht feststellbar; genauere Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht ausgeführt.
Anmerkung	: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs- freie Bodenverhältnisse unterstellt.
Bemerkung	: Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

- Grundrechtlich gesicherte Belastungen : Dem Sachverständigen lag bei der Bewertung ein Grundbuchauszug vor. Somit konnte das Grundbuch eingesehen werden.
Grundbuch von Mettlach: In Abt. II ist für die Parz. 66/19 ein Saar-Ferngas-Leitungsrecht, ein Hochspannungsfreileitungsrecht sowie ein Hochspannungsdoppelerdkabelrecht VSE eingetragen.
Ansonsten ist für alle Parzellen in Abt. II noch ein Sanierungsvermerk eingetragen. Eventuell in Abt. III des Grundbuches enthaltene Rechte und Belastungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden und bestehen bleibende Belastungen beim Verkauf gelöscht oder durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren, Denkmalschutz : Siehe Grundbuch.
Für alle Parzellen ist ein städtebaulicher Sanierungsvermerk eingetragen.
Eintragung in der Denkmalliste des Saarlandes als Einzeldenkmal mit Villa, Nebengebäude und Park.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis : Wurde auftragsgemäß nicht überprüft.
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten : Sonstige nicht eingetragene (z.B. begünstigende) Rechte und Lasten, außergewöhnliche Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden dem Gutachter nicht benannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
(Mietverhältnisse sowie momentane Nutzungen siehe unter 1.4).

Bauplanungsrecht; Bebauungsplan	: Grundstücke liegen im Außenbereich.
Bauordnungsrecht	: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorhandensein von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, den Genehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Eine formelle Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung wurde dem Gutachter nicht vorgelegt. Bei dieser Wertermittlung wird dennoch die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Art der umgebenden Bebauung	: Keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorhanden.
Entwicklungszustand der Parzellen	: Außenbereich.
Beitrags- und Abgabenzustand	: Die Abgabefreiheit bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG wird unterstellt.

2.6 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

Die zu bewertenden Flächen sind mit einem denkmalgeschützten, villenartigen Haupthaus, zwei Nebengebäude sowie Parkplatzflächen bebaut und von einem parkartigen Gelände (insbesondere im Bereich des Haupthauses) umgeben. Die Gebäude sind größtenteils verpachtet / vermietet oder werden seitens der Gemeinde selbst genutzt (Fraktionszimmer sowie der Saal des Gemeinderates). Einzelne Bereiche werden auch Vereinen zur Verfügung gestellt oder stehen leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen aufgrund der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionstüchtigkeit unterstellt, sofern keine anderslautende Angabe gemacht wurde. 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 empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Art des Hauptgebäudes	: Denkmalgeschützte, historischen Villa.
Ursprüngliche Zweckbestimmung	: Wohnhaus Edmund von Boch.
Heutige Zweckbestimmung	: Gastronomie / Restaurant; Fraktions- und Gemeinderatssitzungen, Proberaum Musikverein; teils Leerstand.
Ursprungsbaujahr und Erweiterungen	: 1878-79; Erweiterungen 1889 u. 1907.
Umbau/ Modernisierungsmaßnahmen	: Ca. 1982 umfassend saniert und modernisiert; seitdem wurden im erforderlichen Umfang weitere Maßnahmen durchgeführt, zuletzt die Erneuerung der Heizungsanlage 2010.
Nutzfläche gem. Bauunterlagen	: KG-Restaurant ca. 289qm. EG: ca. 332qm. 1.OG: ca. 336qm. 2.OG: ca. 307qm. DG-Wohnung: <u>ca. 80qm.</u> Gesamt somit: ca. 1.344qm.

Nebennutzflächen	: KG-Heizraum: ca. 24qm. DG-Lagerflächen: <u>ca. 201qm.</u> Gesamt: ca. 225qm.
Nutzungseinheiten u. Raumaufteilung	: KG: Restaurantbereich u. Heizraum. EG: Restaurantbereich u. Haupteingang. 1. und 2.OG: Büroartige Räume mit WC-Anlagen je Geschoss. DG: Eine Wohnung sowie großer Lager- und Abstellraum. Grundrisse: Siehe Plankopien in der Anlage.
Angesetzter Bruttorauminhalte	: Mit wirtschaftlichen Geschosshöhen gem. Vorgaben WF für gemischt genutzte Gebäude berechnet KG: ca. 1.370cbm. EG: ca. 1.440cbm. 1.OG: ca. 1.190cbm. 2.OG: ca. 1.180cbm. DG : <u>ca. 940cbm.</u> Gesamt: ca. 6.120cbm.
Sonstiges	: Die Basisdaten für die Bauzahlenberechnungen von Flächen sowie Bruttorauminhalt wurden den Bauantragsunterlagen entnommen und an den Plänen stichprobenartig überprüft. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringfügige Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss.
Hinweis	: Zwecks Anwendung der tabellierten Normalherstellungskosten sowie die Berechnung des Sachwertes wird der Rauminhalt nur unter Berücksichtigung gebäudeartypischer Geschosshöhen für gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe) angesetzt. Es ergeben sich daher entsprechend etwas abweichende Rauminhalte in der Örtlichkeit.

3.3 Bauausführung und Ausstattung soweit erkennbar

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der Komplexität des Bewertungsobjektes infolge unterschiedlicher Nutzungen, verschiedener Umbaujahre, teilweiser Erweiterungen und ungleicher Modernisierungszustände sind im Folgenden nur die überwiegend vorhandenen Bauausführungen und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Abweichungen hiervon, zumindest in Teilbereichen, sind demnach jedoch möglich.

3.3.1 Rohbau (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart	: Massivbauweise.
Fundamente und Bodenplatte	: Vermutlich Mauerwerk oder Beton.
Außenwände	: Natursteinmauerwerk.
Innenwände	: Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecke KG	: Je nach Baujahr / Bauabschnitt historische Massivsysteme, z.B. Stahlträger-Kappendecken mit Unterdecken.
Geschossdecken (sonstige)	: Wegen Unterdecken zerstörungsfrei nicht feststellbar; je nach Baujahr vermutlich Holzbalkendecken oder massive Deckensysteme, z.B. mit Stahlträgern.
Geschosstreppen	: Holztreppen; zum KG auch Massivtreppen mit Metall- / Holzgeländer oder Handlauf.
Dachkonstruktion	: Haupthaus mit Mansarddach; über Anbauten auch Pyramidendächer, zahlreiche Dachgauben und Dachaufbauten wie Zwerchgiebel.
Dacheindeckung	: Kleinformartige, schieferartige Plattendeckung; teils auch Blecheindeckungen (z.B. auf Gauben).
Regenrinnen und Fallrohre	: Zinkblech.
Schornsteine	: Zahlreiche gemauerte Züge vorhanden.
Drainage	: Zustand nicht prüfbar; im Zuge der Sanierung 1982 vermutlich erneuert.

- Grundleitungen : Die fachgerechte Verlegung/Zustand der Grundleitungen konnte nicht überprüft werden, wird bei diesem Gutachten jedoch vorausgesetzt, soweit keine anderslautenden Feststellungen gemacht werden.
- 3.3.2 Technischer Ausbau
- Elektroinstallation : Soweit augenscheinlich feststellbar sowie entsprechend mündl. Angaben wurden die Installationen Anfang der 80er Jahre erneuert. Seitdem wurden, je nach Nutzung und Bedarf, diverse weitere Modernisierungen in den verschiedenen Bereichen durchgeführt (z.B. im EG-Restaurant ca: 2002 sowie den Büroräumen im 1. OG ca. 2010). Allgemein kann von einer mittleren – gehobenen Ausstattung (z.B. Alarmanlage; EDV-Verkabelung) ausgegangen werden.
- Sanitäre Installation : Personal- bzw. Besucher-WC-Anlagen in jeder Etage im mittleren Standard vorhanden. Die Sanitäranlagen im 1. OG ca. 2010 in den Raum Nr. 15 eingebaut; das KG-Herren-WC wurde ca. 2013 erneuert. Das Bad in der DG-Wohnung befindet sich ebenfalls in einem mittleren Standard.
Im KG sind die üblichen Installationen zum Betrieb einer Restaurant-Küche sowie Installationen für Waschmaschinen und Trockner vorhanden.
- Heizung : Neuere Ölzentralheizung (Baujahr 2010) im KG. Teilweise Luftheizung, teils Heizkörper; je nach Einbaujahr unterschiedliche Heizkörpertypen wie Plattenheizkörper oder Gliederheizkörper vorhanden.
- Öllagerung : Erdtank, ca. 30.000 Liter.
- Besondere Einrichtungen : Älterer, kleiner Personenaufzug im Treppenhaus vorhanden.

3.3.3 Allgemeiner Ausbau

Fußböden	: Verschiedene Beläge wie Holzparkett, Mosaik, Fliesen, keramische Platten; in Nebenräumen vereinzelt auch andere Beläge wie Teppich und PVC; im EG teils stark gehobener Standard. Das Holzparkett im EG und 1. OG wurde ca. 2002 aufwendig überarbeitet.
Innenputze	: Meist Gips-, Zement- oder Kalkzementputze.
Wandbehandlung	: Je nach Raumnutzung und Einbaujahr verschiedene Beläge und Endbeschichtungen wie Tapeten, Anstriche, Putz und Holzvertäfelungen; in Teilbereichen auch hochwertige Stuckverzierungen; in WC-Anlagen, Bädern und Küchen auch Fliesenbeläge.
Deckenbehandlung	: Größtenteils Anstriche, teils mit aufwendigen Stuckverzierungen. Nebenräume auch mit Holzvertäfelungen oder Paneelverkleidungen.
Innentüren	: Meist Holz- oder Holzwerkstofftüren mit passenden Umfassungszargen, je nach Einbaujahr und Raumnutzung vom einfachen bis zum stark gehobenen Standard. Einzelne Funktionstüren z.B. im Heizraum oder Kühlraum aus Stahl mit entsprechender Eckzarge.
Haustüren / Außentüren	: Holzeingangstüren, meist mit Lichtausschnitten bzw. großflächig verglast; Sicherung mittels Alarmanlage. Einige KG-Außentüren wurden in den 90er Jahren neu eingebaut.
Fenster und Balkontüren	: Holzfenster mit Sprossenunterteilung und Zweischeiben-Isolierverglasung. Sicherung mittels Alarmanlage.
Außenliegender Sonnen-/ Sichtschutz	: Überwiegend nicht vorhanden.

Fensterbänke innen	: Je nach Raumnutzung und Einbaujahr verschiedene Ausführungen wie Natur- Werkstein- oder Holz; in WC-Anlagen auch Fliesen.
Fensterbänke außen	: Natursteinbänke; im Dachbereich auch Metall.
Fassade	: Aufwendige Natursteinfassade mit zahlreichen Sandsteinornamenten, Friesen, Konsolen, Gesimsen, Erker sowie sonstigen, historischen Zier- und Gliederungselementen aus Naturstein.
3.3.4 Besondere Bauteile	: Hinweis: KÜcheneinrichtungen sowie sonstige, mobile Ausstattungen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. <ul style="list-style-type: none">- Überdachte EG-Veranda mit Außentreppe und Balustrade.- 1 OG-Balkon und 2 Terrassen mit Geländer bzw. Sandsteinbalustraden.- Ca. 17 Dachgauben / Zwerchgiebel.- Mehrere Kamine und Kachelöfen.
<u>3.4 Beurteilung des baulichen Zustands</u>	
Grundrissgestaltung	: Siehe Planunterlagen im Anhang.
Belichtung und Besonnung	: Meist ausreichend, im KG und DG teilweise jedoch eher unbefriedigend.
Ausstattung	: Je nach Baujahr / Modernisierungsjahr und Gebäudeteil sehr unterschiedliche Ausstattungsstandards, im mittleren bis stellenweise stark gehobenen Standard (siehe vorstehende Beschreibung sowie Fotoanlage).
Baulicher Zustand / Unterhaltung	: In Abhängigkeit der verschiedenen Nutzungsarten, Bereiche, Bauteil, Modernisierungsstand, Abnutzungsgrad und Zeitpunkt der letzten Renovierungen sind unterschiedliche Unterhaltungszustände feststellbar (z.B. EG-Restaurantbereich und ehemalige DG-Wohnräume).

Baumängel, Bauschäden sowie besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale am Haupthaus:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass, außer den hier aufgeführten, augenscheinlich feststellbaren Hauptpunkten, weitere Mängel, Schäden oder sonstige wertmindernde Umstände nicht ausgeschlossen werden können (insbesondere in nicht einsehbaren Bereichen, technischen Einrichtungen u. deren Funktionen sowie bei anderen Witterungslagen wie Frost, Regen oder Schnee). Die nachfolgende Mängelaufstellung ist daher nicht als abschließend zu verstehen und beruht zum Teil auf den Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Parteien. Soweit nichts anderes angegeben wird, beinhaltet die geschätzte Wertminderung normalerweise keine Modernisierungskosten, um das Gebäude in einen zeitgemäßen „Neubauzustand“ zu versetzen. Sie dient vielmehr vorrangig zur Beseitigung bereits vorhandener Schäden sowie zum Ausgleich wertmindernder Umstände, welche nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand beseitigt werden können, damit das Gebäude weitestgehend in seiner jetzigen Form über die angesetzte Restnutzungsdauer und bei ansonsten üblichen Bewirtschaftungskosten genutzt werden kann. Teilweise wurden die nachfolgend aufgeführten Punkte bereits durch entsprechende Ansätze in der übrigen Berechnung (z.B. bei der Höhe der Kaltmiete, beim Ausstattungsstandard oder bei pauschalen Zeitwertansätzen) erfasst und werden demnach hier nur der Vollständigkeit halber nochmals aufgelistet.

- Zumindest lokale Feuchtigkeit im KG-Mauerwerk mit Folgeschäden an Bauteilen wie Putz und Anstrich.
- Anstrich an Holzbauteilen im Außenbereich wie Fenstern und Türen stellenweise renovierungsbedürftig.
- Sehr aufwendige und komplizierte Dachform und Dachanschlüsse; in der Vergangenheit kamen im Dachbereich augenscheinlich häufiger Wassereintritte mit Folgeschäden im Innenbereich (z.B. Unterdecken) vor. Die Innen-Reparaturarbeiten stehen teilweise noch aus (z.B. im Speicher-Abstellraum).
- Gem. Angaben können die einzelne Kaminöfen nicht mehr benutzt werden, da Leitungen durch die zugehörigen Schornsteine geführt wurden.
- Der Restaurantbereich im KG ist relativ schlecht belichtet und hat, auch aufgrund des Ausstattungsstandards, geringer Aufenthaltsqualitäten als der EG-Bereich.
- Etwas ungünstige KG-Lage der Küche für die Haupt-Restaurantfläche im EG.
- Sehr kleiner Aufzug; halbjährliche Wartungs- und Überprüfungskosten.
- Öl-Erdtank mit Risiko bezüglich potentieller Undichtigkeiten; jährliche Wartungs- und Überprüfungskosten; zukünftige Reinigungs- und Stilllegungskosten.
- Ehemalige DG-Wohnung mit relativ kleinen Räumen, sehr einfachem Grundriss, schlechter Belichtung (zu kleine Fenster) und ungünstiger Erschließung (durch den DG- Lagerraum). Die ehemalige Hausmeisterwohnung steht gem. Angaben seit ca. 30 Jahren leer. Schon unter Brandschutzgesichtspunkten (z.B. 2. Rettungsweg; Brandschutztüren, Fluchtweg durch den DG-Lagerraum) ist die Nutzung als eigenständige Wohnung in der jetzigen Form kaum denkbar. Seitens des Gutachters wird davon ausgegangen, dass aktuell hier nur Nebennutzungen wie Lager- oder Archivräume untergebracht werden können.

- Relativ einfache Gebäudestruktur in den Obergeschossen (lange Flure mit büroartigen Räumen und WC-Anlagen. Bei Abweichungen von den aktuellen Nutzungsarten (Restaurant im KG und EG und Büros im 1+2.OG) werden entsprechende Umbauarbeiten erforderlich.
- Hohe Betriebs- und Unterhaltungskosten der gesamten Anlage, insbesondere durch Denkmalschutz und relativ schlechte, energetische Zustände (z.B. Bauteildämmung, hohe Räume, lange Heizleitungswege).
- Zeitweise Beeinträchtigungen durch die ca. 70m entfernte Bahnlinie Trier-Saarbrücken sowie die ca. 80m entfernte B 51 (Mettlach-Saarburg).
- Lage im Außenbereich sowie der Denkmalschutz schränken die Nutzungsmöglichkeiten, Umbauten, Erweiterungen sowie Modernisierungsmaßnahmen mehr oder weniger stark ein. Hieraus resultieren unter anderem vermutlich auch die Schwierigkeiten bei der Mietersuche sowie die relativ niedrigen Kaltmiete (bei gleichzeitig hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten).

Allgemeinbeurteilung

: Der Gebäudezustand entspricht überwiegend dem Sanierungsbaujahr 1982 sowie den danach noch vereinzelt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wie Erneuerung Heizkessel, Sanierung Parkettböden EG und 1. OG, Teilerneuerung Elektroinstallationen, Einbau bzw. Erneuerung verschiedener WC-Anlagen. Dementsprechend liegt überwiegend ein guter-durchschnittlicher Unterhaltungszustand vor. Je nach Bereich und Bauteil weist das Gebäude mittlere bis teils stark gehobene Ausstattungsmerkmale (z.B. Dach und Fassade) auf. Trotz des repräsentativen Erscheinungsbildes sowie der Einzigartigkeit des Bewertungsobjektes dürfen jedoch die Nachteile gem. vorstehender Auflistung, insbesondere die hohen Unterhaltungskosten, nicht übersehen werden.

3.5 Nebengebäude

3.5.1. Ehemaliges Forst- / Pförtnerhaus:

Kleines Wohnhaus (ca. 9,20m x 8,75m Grundfläche), bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG; Massivbauweise; Sichtmauerwerk aus Natur- und farbigen Ziegelsteinen; Rückseite mit Außenputz und Anstrich. Satteldach aus Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung. Wohnfläche im EG und DG gesamt ca. 106qm (Planunterlagen und Fotos siehe Anlagen). Umfassende Modernisierung und Sanierung wie Hauptgebäude ca. 1982. Danach wurden noch einzelne Modernisierungsmaßnahmen (wie die Erneuerung der Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung ca. 2005) durchgeführt. Das Gebäude ist bereits langfristig komplett vermietet, weist überwiegend eine mittlere Ausstattung auf und befindet sich größtenteils in einem gepflegten Unterhaltungszustand. (Weitere Details zu Grundstück, Dienstbarkeiten sowie Denkmalschutz: siehe Beschreibung Hauptgebäude).

An Baumängel, Bauschäden sowie besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale wäre hier insbesondere die Feuchtigkeit im KG, die schadensanfällige Dachdeckung (vor allem infolge Astbruch angrenzender Bäume), die teils ungünstigen Belichtungsverhältnisse im DG sowie die zeitweisen Beeinträchtigungen durch den benachbarten Gastronomiebetrieb zu nennen.

3.5.2. Ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit Gärtnerwohnung:

Nicht unterkellertes, 2-geschossiges Gebäude (ca. 12,00m x 30,00m Grundfläche), bestehend aus EG (mit Durchfahrt) und OG; Massivbauweise; überwiegend Sichtmauerwerk aus Natur- und farbigen Ziegelsteinen; Rückseite mit Außenputz und Anstrich. Satteldach aus Holzkonstruktion mit schieferartiger Deckung. Im südlichen Gebäudeteil befindet sich eine Wohnung (überwiegend im OG, Zugang und 1 Raum im EG gelegen) mit insgesamt ca. 116qm Wohnfläche, welche aktuell vom Jugendforum belegt ist. Die restlichen EG-Räume sind als Lagerflächen an den Pächter der Schlossgastronomie verpachtet. Die übrigen, nördlichen Flächen im Gebäude werden untergeordnet als Werkstatt, Lager, Abstellraum, Unterstand, Carport sowie für Feuerwehrrübungen genutzt und sind nur teilweise vermietet (Planunterlagen und Fotos siehe Anlagen). Bis auf den Bereich des Jugendforums (überwiegend mittlere Ausstattungen) weist das Gebäude einen einfachen Standard sowie einen umfangreichen Sanierungs- und Renovierungsstau infolge zahlreicher Mängel und Schäden auf. Hierbei wäre insbesondere auch die fragliche, ausreichende Standsicherheit der nördlichen Geländestützmauer zu nennen.

3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind gem. Angaben vorhanden. Fahr- und Stellplatzflächen mit unterschiedlichen Belägen wie Kopfsteinpflaster oder Asphalt. Gehwege im Park überwiegend mit Splitt befestigt; teilweise Geländestützmauern und Einfriedung aus Sandstein sowie schmiedeeisernen Gittern und Toranlage. Im Umfeld des Hauptgebäudes sind die Außenanlagen parkartig gestaltet und sehr gepflegt. Die nördlichen Außenanlagen im Bereich der Nebengebäude sind eher einfach gehalten und wirken etwas vernachlässigt. Im Nordosten liegen noch zwei größere Stellplatzflächen mit einfachem Asphaltbelag, welche insbesondere dem zeitweise erhöhten Parkflächenbedarf der Gastronomie dienen. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes gehen im Randbereich nahtlos in die Waldflächen über.

4 Verkehrswertermittlung

Zu bewertende Teilfläche gem. Seite 1 in 66693 Mettlach, Schloss Ziegelberg.
Anzusetzende Grundstücksgröße insgesamt zum Wertermittlungsstichtag: 225.53Ar.

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren gem. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normalgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV durchgeführt; Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur 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 nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwertes von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der Bodenrichtwert für Außenbereichsflächen beträgt laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Landkreis Merzig-Wadern in der Lage des Bewertungsgrundstücks 0,90€/qm zum Stichtag 31.12.2014.

Wohngebiete in Mettlach, welche mit der Lage des Bewertungsobjektes (große Grundstücke mit offener Bebauung in Orts- bzw. Waldrandlage) vergleichbar sind, weisen einen Bodenrichtwert von ca. 90,00€ auf. Seitens des Gutachters wird bei dem Bewertungsobjekt eine gebäudenaher Teilfläche von rund 5.000qm für die baulichen Anlagen (3 Gebäude) mit diesem Richtwert in Ansatz gebracht. Auf diesen lageangepassten, beitrags- und abgabefreien 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 bei der Bodenwertermittlung gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts des Marktanpassungsfaktor.

Die restlichen Flächen von ca. 17.533qm werden mit 3,00€/qm bewertet, wodurch die parkähnliche Gestaltung sowie die vorhandenen Stützmauern, Wege, Einfassungen, usw. auf diesen Flächen wertmäßig berücksichtigt werden.

Bodenrichtwert für vergleichbare Grundstücke und Lagen in Mettlach ist wie folgt definiert / charakterisiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land (B).
Art der Nutzung	= Wohnliche Nutzung (WA).
Bauweise	= offen.
Anzahl der Vollgeschosse	= II.
Mittlere Grundstücksgröße	= 900m.
Lage / Topografie	= mittel / leicht geneigtes Gelände.

Beschreibung der bebauten Teilfläche Bereich Hauptgebäude:

Wertermittlungsstichtag	= 07.07.2015.
Entwicklungsstufe	= Außenbereich.
Art der Nutzung	= Wohnliche / gewerbliche Nutzung.
Bauweise	= offen.
Anzahl der Vollgeschosse	= II-III.
Grundstücksfläche gesamt	= 22.553 qm.
Teilflächenansatz Bebauung	= 5.000 qm
Lage Teilfläche	= gut / leicht geneigtes Gelände.

4.2.1. Bodenwertermittlung der gebäudenahe Teilfläche von 5.000qm:

Anpassungsfaktor Stichtag	= 1,01	
Anpassung Außenbereich	= 0,33	
Angepasster Bodenrichtwert	= 90,00 € x 1,01 x 0,33	= 29,99 €/qm

Größe Teilfläche x relativer b/a-freier Bodenwert/qm	=	Bodenwert
5.000qm x 30,00 €	=	150.000,00 €

4.2.2. Größe und Bodenwertermittlung der verbleibenden Grundstücks-Restflächen
22.533qm – 5.000qm = 17.533qm

Restfläche x relativer b/a-freier Bodenwert/qm	=	Bodenwert
17.533qm x 3,00 €	=	52.599,00 €

Hinweis:

In diesem erhöhten Wertansatz abgegolten sind (neben dem reinen Bodenwert) die Zeitwerte der auf diesen Flächen befindlichen, baulichen Anlagen wie Stellplätze, Verkehrswege, Stützmauern, Einfriedungen sowie Pflanzungen und Aufwuchs .

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
für die restlichen Teilflächen von ca. 17.533qm
insgesamt gerundet = 53.000,00 €

4.2.3. Bodenwert insgesamt

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
für die Grundstücksfläche von ca. 22.533qm im Bereich
des Bewertungsobjektes insgesamt gerundet
150.000,00€ + 53.000,00€ = 203.000,00 €.

4.3 Sachwertermittlung

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) sowie untergeordneter Anlagen darf auch zum Zeitwert geschätzt werden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt-BRI) wurde aufgrund der Planunterlagen durchgeführt bzw. aus den vorhandenen Unterlagen übernommen. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den Tabellen aus Sprengnetter entnommen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalierten BNK zugrunde gelegt..

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Technische Wertminderung

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsstand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen nach Bauteilen getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzung sind die in Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- und Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlagen sind die in Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

4.3.1. Ermittlung anteiliger Gebäudewert: Hauptgebäude Schloss Ziegelberg

Wirtschaftlichste Nachfolgenutzung:

Gemischt (wohnlische und gewerbliche Nutzungen).

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausbaustandard gem.
Band III, Seite 3.01.1/V/I.

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausbaustandard:
 $10 \text{ P.} \times 70 \text{ J.} + 25 \text{ P.} \times 80 \text{ J.} + 12 \text{ P.} \times 90 \text{ J.} = 3780/47 \text{ Punkte} = 80,43 = 80 \text{ J. GND.}$

Bestimmung des (vorläufigen) fiktiven Baujahres bei weitgehender Entkernung und
Erneuerung 1982:

Jahr der Entkernung u. Erneuerung – (15% von 100 Jahren) = fiktives Baujahr.

$1982 - 15 \text{ Jahre} = 1967 = \text{(vorläufiges), fiktives Baujahr.}$

Vorläufiges, fiktives Alter: $2015 - 1967 = 48 \text{ Jahre.}$

Berücksichtigung der nach 1982 durchgeführten Modernisierungen gem.

Seite 3.02.4/2/4; Tab 2-2: z.B. Erneuerung Heizkessel, Modernisierung Bäder,
Verbesserung der Leitungssysteme.

Fiktive RND infolge der Modernisierungen gem. Tab. 2-5: ca. 38 Jahre.

Fiktives Alter: $80 \text{ Jahre GND} - 38 \text{ Jahre modifizierte RND} = 42 \text{ Jahre.}$

Fiktives Baujahr: $2015 - 42 \text{ J.} = 1973.$

Normalherstellungskosten (Band III; Seite 3.01.1/I/4)

im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten) für Schätzobjekt: 365,00 €/cbm.

Anpassung der NHK:

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag(Basisjahr 2000=100)	1,29
Berücksichtigungsfaktor für fiktives Baujahr 1973	0,87
Berücksichtigungsfaktor Einspanner / Erschließung	1,05
Berücksichtigungsfaktor DG-Teilausbau	0,97
Berücksichtigungsfaktor Aufzug	1,05
Berücksichtigungsfaktor gewichteter Ausbaustandard $(10 \times 0,87 + 25 \times 1,00 + 12 \times 1,15) / 47$	1,01

Normalherstellungskosten(ohne Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag (überwiegend Gebäudetyp 1.32)

$365,00 \text{ €/cbm} \times 1,29 \times 0,87 \times 1,05 \times 0,97 \times 1,05 \times 1,01 = 442,46 \text{ €/cbm}$

Korrigierte Normalherstellungskosten = 442,00 €/cbm

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (ohne Baunebenkosten)

umbauter Raum x Normalherstellungskosten

$6.120 \text{ cbm (wirtschaftliche Geschosshöhe)} \times 442,00 \text{ €/cbm} = 2.705.040,00 \text{ €}$

Baunebenkosten = 13,5 % + 365.180,40 €

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)	= 3.070.220,40 €
Wertminderung wegen Alters (nach Ross)	
Restnutzungsdauer	= 38 Jahre
40,40 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)	- 1.240.369,00 €
Zwischensumme Sachwert	= <u>1.829.851,40 €</u>

4.3.2. Ermittlung anteiliger Gebäudewertes: Forst- / Pfortnerhaus (EFH).

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard
 gem. Band III, Seite 3.01.1/I/1-4:
 $5 \text{ P.} \times 60 \text{ J.} + 38 \text{ P.} \times 80 \text{ J.} + 14 \text{ P.} \times 100 \text{ J.} + 3 \text{ P.} \times 100 \text{ J.} = 5040/60 \text{ P.} = 84 \text{ J. GND.}$

Bestimmung des (vorläufigen) fiktiven Baujahres bei weitgehender Entkernung und
 Erneuerung 1982:

Jahr der Entkernung u. Erneuerung – (15% von 100 Jahren) = fiktives Baujahr.

1982 – 15 Jahre = 1967 = (vorläufiges), fiktives Baujahr.

Vorläufiges, fiktives Alter: 2015 – 1967 = 48 Jahre.

Berücksichtigung der nach 1982 durchgeführten Modernisierungen gem.
 Seite 3.02.4/2/4; Tab 2-2: Erneuerung Heizkessel ca. 2005.

Fiktive RND infolge der Modernisierungen gem. Tab. 2-4+2-5: ca. 38 Jahre.

Fiktives Alter: 84 Jahre GND – 38 Jahre modifizierte RND = 46 Jahre.

Fiktives Baujahr: 2015 – 46 J. = 1969.

Normalherstellungskosten (Band III; Seite 3.01.1/I/4)

im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten) für Schätzobjekt: 270,00 €/cbm.

Anpassung der NHK:

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag(Basisjahr 2000=100) 1,29

Berücksichtigungsfaktor für fiktives Baujahr 1969 0,85

Berücksichtigungsfaktor Gebäudegröße (625cbm / 850cbm) 1,09

Berücksichtigungsfaktor gewichteter Ausstattungsstandard
 $(5 \times 0,73 + 38 \times 0,84 + 14 \times 1,00 + 3 \times 1,28) / 60$ 0,89

Normalherstellungskosten(ohne Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag (überwiegend Gebäudetyp 1.32)

$270,00 \text{ €/cbm} \times 1,29 \times 0,85 \times 1,09 \times 0,89 = 287,20 \text{ €/cbm}$

Korrigierte Normalherstellungskosten = 287,00 €/cbm

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (ohne Baunebenkosten)

umbauter Raum x Normalherstellungskosten

$625 \text{ cbm} \times 287,00 \text{ €/cbm} = 179.375,00 \text{ €}$

Baunebenkosten = 16 % + 28.700,00 €

Herstellungswert des Gebäudes

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) = 208.075,00 €

Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Restnutzungsdauer = 38 Jahre

42,48 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) - 88.390,26 €

Zwischensumme Sachwert Forst- / Pfortnerhaus = 119.684,74 €

4.3.3. Ermittlung Gebäudewert ehem. Wirtschaftsgebäude.

Südflügel (ohne Gebäudeteil der Durchfahrt):

Hinweis: Als wirtschaftlichste Folgenutzung für den südlichen Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes wird eine wohnliche Nutzung als EFH angenommen.

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard
 $18 \text{ P.} \times 60 \text{ J.} + 24 \text{ P.} \times 80 \text{ J.} + 1 \text{ P.} \times 100 \text{ J.} + 3 \text{ P.} \times 100 \text{ J.} = 3400/46\text{P.} = 74 \text{ J. GND.}$

Bestimmung des (vorläufigen) fiktiven Baujahres: Entkernung und Erneuerung 1982:
 Jahr der Entkernung und Erneuerung – (20% von 100 Jahren) = fiktives Baujahr.

$1982 - 20 \text{ Jahre} = 1962 = \text{(vorläufiges), fiktives Baujahr.}$

Vorläufiges, fiktives Alter: $2015 - 1962 = 53 \text{ Jahre.}$

Berücksichtigung der Mitte der 80er Jahre durchgeführten Modernisierungen gem.

Fiktive RND infolge der Modernisierungen gem. Tab. 2-5 und 2-6: ca. 18 Jahre.

Fiktives Alter: $74 \text{ Jahre GND} - 18 \text{ Jahre modifizierte RND} = 56 \text{ Jahre.}$

Fiktives Baujahr: $2015 - 56 \text{ J.} = 1959.$

Normalherstellungskosten (Band III; Seite 3.01.1/I/4)

im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten) für Schätzobjekt: 225,00 €/cbm.

Anpassung der NHK:

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag(Basisjahr 2000=100) 1,29

Berücksichtigungsfaktor für fiktives Baujahr 1959 0,81

Berücksichtigungsfaktor Gebäudegröße (940cbm / 780cbm) 0,94

Berücksichtigungsfaktor Anbausituation an Werkstattbereich 0,98

Berücksichtigungsfaktor gewichteter Ausstattungsstandard
 $(18 \times 0,73 + 24 \times 0,84 + 1 \times 1,00 + 3 \times 1,28) / 46$ 0,83

Normalherstellungskosten(ohne Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag (überwiegend Gebäudetyp 1.32)

$225,00 \text{ €/cbm} \times 1,29 \times 0,81 \times 0,94 \times 0,98 \times 0,83 = 179,76 \text{ €/cbm}$

Korrigierte Normalherstellungskosten = 180,00 €/cbm

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (ohne Baunebenkosten)

umbauter Raum x Normalherstellungskosten

$940 \text{ cbm} \times 180,00 \text{ €/cbm} = 169.200,00 \text{ €}$

Baunebenkosten = 16 %

+ 27.072,00 €

Herstellungswert des Gebäudes

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) = 196.272,00 €

Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Restnutzungsdauer = 18 Jahre

66,34 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) - 130.206,84 €

Zwischensumme Sachwert Südflügel Wirtschaftsgebäude = 66.065,16 €.

Nordflügel: Wirtschaftsgebäude (Werkstatt mit Büro, Lager, Garage)
 Hinweis: Als wirtschaftlichste Folgenutzung für den nördlichen Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes wird eher untergeordnete Nutzung als Werkstatt (mit Büro und Sozialraum im OG), Lagerflächen und Garagen angenommen.

Fiktive Restnutzungsdauer wie Südteil rd. 18 Jahre.

Fiktives Alter wie Südteil = 56 Jahre.

Fiktives Baujahr wie Südteil: 2015 – 56 J. = 1959.

Normalherstellungskosten (Band III; Seite 3.01.1/VI/1-2)
 im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten) für Schätzobjekt: 150,00 €/cbm.

Anpassung der NHK:

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag(Basisjahr 2000=100)	1,29
Berücksichtigungsfaktor für fiktives Baujahr 1959	0,81
Berücksichtigungsfaktor fehlender Ausbau Durchfahrt/ Speicher	0,90

Normalherstellungskosten(ohne Baunebenkosten)
 am Wertermittlungsstichtag

$$150,00 \text{ €/cbm} \times 1,29 \times 0,81 \times 0,90 = 141,06 \text{ €/cbm}$$

$$\text{Korrigierte Normalherstellungskosten} = \underline{141,00 \text{ €/cbm}}$$

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag (ohne Baunebenkosten)

umbauter Raum x Normalherstellungskosten

$$1.280 \text{ cbm} \quad \times \quad 141,00 \text{ €/cbm} \quad = \quad 180.480,00 \text{ €}$$

$$\text{Baunebenkosten} = 14\% \quad + \quad \underline{25.267,20 \text{ €}}$$

Herstellungswert des Gebäudes

$$\text{am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)} \quad = \quad 205.747,20 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

$$\text{Restnutzungsdauer} \quad = \quad 18 \text{ Jahre}$$

$$66,34\% \text{ des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)} \quad - \quad 136.492,69 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme Sachwert Nordflügel Wirtschaftsgeb.} \quad = \quad \underline{69.254,51 \text{ €}}$$

Zwischensumme ehem. Wirtschaftsgebäude gesamt

$$66.065,16\text{€} + 69.254,51\text{€} \quad = \quad \underline{135.319,67 \text{ €}}$$

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. BNK)

Gebäudewerte und besondere Bauteile

1.) Haupthaus	1.829.851,40 €
2.) 4 Balkone, 2 Vordächer, Außentreppen, Zeitwert pauschal	40.000,00 €
3.) Kaminöfen, Dachgauben, Zeitwert pauschal	15.000,00 €
4.) Forst-/ Pförtnerhaus	119.684,74 €
5.) Ehem. Wirtschaftsgebäude	<u>135.319,67 €</u>
Wert der baulichen Anlagen insgesamt	2.139.855,80 €

Wert der gebäudeanteiligen Außenanlagen (inkl. BNK); Zeitwerte pauschal

1.) Ver- und Entsorgungsanschlüsse	
2.) Bauliche Außenanlagen und besondere Pflanzungen	
Zeitwert der Außenanlage pauschal geschätzt	+ 110.000,00 €
Bodenwert	+ <u>203.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der bebauten Teilfläche insgesamt (Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und Baunebenkosten)	= 2.452.855,80 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen keine Kaufpreisauswertungen für vergleichbare, Grundstücke (denkmalgeschätzte, villenartige Gebäude mit Nebengebäuden und parkähnlicher Anlage im Außenbereich; ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag vor. Demnach kann der Gutachter nur auf sonstige Daten des Wertermittlungsforums Dr. Sprengnetter zurückgreifen.

In Band III wird für gemischt genutzte Grundstücke (wohnl. und gewerblich) bei einem vorläufigen Sachwert von 1 Mio. sowie 300€/qm Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von 0,47 angegeben. Nach einer weiteren Untersuchung wurde für reine Gewerbegrundstücke bei einem vorläufigen Sachwert von 2,5 Mio. sowie 30,00€/qm Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von rd. 0,44 ermittelt.

Für reine Wohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) liegt der Sachwertfaktor bei 100,00€ Bodenwertniveau und einem vorläufigen Sachwert von 1,2 Mio. bei 0,37. (Vorstehende Angaben gelten ausschließlich für innerörtliche Lagen).

geschätzter Marktanpassungsfaktor demnach x 0,45

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes insgesamt = 1.103.785,10 €

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, sonstige, wertmindernde Umstände
 Wertminderung gesamt geschätzt - 50.000,00 €

Marktangepasster Sachwert = 1.053.785,10 €

Sachwert somit gesamt geschätzt rd. 1.054.000,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die Daten der Ertragswertermittlung sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohwert abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten, auch unter Berücksichtigung der Gesamtmiethöhe, zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten:

Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (früher Vervielfältiger) berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Nettokaltmiete (ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete)

Mietbeeinflussende Faktoren

- 1.) Lagequalität (stark abhängig von der jeweiligen Nutzungsart).
- 2.) Höhe der Gesamtkosten (Miete / Pacht und Nebenkosten).
- 3.) Zustand der Räumlichkeiten/ Ausstattung / Modernisierungsbedarf
- 4.) Nachhaltigkeit der Nachfrage/Angebote in der Region.

Mieteinheit	Hauptnutzfläche ca.		Nettokaltmiete	
	qm	€/qm	monatlich	jährlich
KG Haupthaus mit Garten	ca. 289	ca. 2,00	ca. 578,00 €	6.936,00 €
EG Haupthaus mit Terrasse	ca. 332	ca. 6,50	ca. 2.158,00 €	25.896,00 €
1.OG Haupthaus	ca. 336	ca. 5,00	ca. 1.680,00 €	20.160,00 €
2.OG Haupthaus	ca. 307	ca. 4,00	ca. 1.228,00 €	14.736,00 €
Ehem. Wohnung DG Haupthaus	ca. 80	ca. 2,00	ca. 160,00 €	1.920,00 €
Nebenräume KG u. DG Haupth.	ca. 225	ca. 1,50	ca. 338,00 €	4.056,00 €
Forst- / Pförtnerhaus	ca. 106	ca. 4,00	ca. 424,00 €	<u>5.088,00 €</u>

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (inkl. Grundstücksanteil) 78.792,00 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt im v. H.
 der Nettokaltmiete = 25 % - 19.698,00 €

jährlicher Reinertrag = 59.094,00 €

Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des
 Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert fiktive Teilfläche
 6,00 % * 120.000,00 € - 7.200,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 51.894,00 €

Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 38 Jahren
 Restnutzungsdauer und 6,00% Liegenschaftszinssatz * 14,846

Ertragswert der baulichen Anlagen = 770.418,32 €

Bodenwertanteil fiktive Teilfläche 4000qm + 120.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude u. Forsthaus = 890.418,32 €

Mieteinheit	Hauptnutzfläche ca.		Nettokaltmiete	
	qm	€/qm	monatlich	jährlich
ehem. Wirtschaftsgebäude				
Südteil; EG-Lagerräume	ca. 84	ca. 2,50	ca. 210,00 €	2.520,00 €
Südteil; Wohnung EG-OG	ca. 116	ca. 3,75	ca. 435,00 €	5.220,00 €
Nordteil; Lager, Werkstatt, usw.	ca. 250	ca. 1,50	ca. 375,50 €	<u>4.500,00 €</u>

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (inkl. Grundstücksanteil) 12.240,00 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt im v. H.
 der Nettokaltmiete = 25 % - 3.060,00 €

jährlicher Reinertrag = 9.180,00 €

Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des
 Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert fiktive Teilfläche
 5,25 % * 30.000,00 € - 1.575,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 7.605,00 €

Barwertfaktor einöchl. Abschreibung bei 18 Jahren
 Restnutzungsdauer und 5,25% Liegenschaftszinssatz * 11,468

Ertragswert der baulichen Anlagen = 87.214,14 €

Bodenwertanteil fiktive Teilfläche 1000qm + 30.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert ehem. Wirtschaftsgebäude = 117.214,14 €

Vorl. Ertragsw. Haupt-, Forsthaus, Wirtschaftsgeb.
 890.418,32€ + 117.214,14€ = 1.007.632,50 €

Bodenwert restlicher Freiflächen von 17.533qm + 53.000,00 €

Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender
 Umstände; Wertminderung für Baumängel und
 -schäden, Renovierungsstau - 50.000,00 €

Ertragswert insgesamt = 1.010.632,50 €

Ertragswert insgesamt rund = 1.011.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Sachwert (Eigennutzung) wie auch am Ertragswert (Vermietung / Verpachtung) Orientieren können.

Daher werden in einer ersten Gewichtung sowohl der Sachwert, wie auch der Ertragswert mit dem Faktor 1 bewertet.

Die maßgeblichen Daten, welche dem Ertragswert zugrunde liegen (Liegenschaftszinssatz und Kaltmiete) sind aufgrund der vorliegenden Datengrundlage beim diesem Bewertungsobjekt von größerer Genauigkeit als die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Daten (angepasste Normalherstellungskosten und insbesondere der Sachwertfaktor).

Daher wird in einer zweiten Gewichtung der Sachwert mit dem Faktor 1 und der Ertragswert mit dem Faktor 3 bewertet.

$$\begin{aligned} \text{Sachwert: } & 1.054.000,00 \text{ €} * (1+1) = & 2.108.000,00 \text{ €} \\ \text{Ertragswert: } & 1.011.000,00 \text{ €} * (1+3) = & 4.044.000,00 \text{ €} \\ & & 6.152.000,00 \text{ €} : 6 = 1.025.333,33 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Verkehrswert für eine Teilfläche der Grundstücke in 66693 Mettlach
Gemarkung Mettlach, Flurnummern 1345/66; 1346/66 und Teilfläche Parzelle 66/19
Gemarkung Saarhölzbach, Flurnummern 203/2; 203/4; 203/5; Teilflächen der
Parzellen 203/7 und 203/ 8.

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2015 mit rund 1.025.000,00 € geschätzt.

Merzig, den 29.07.2015

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

5 Verzeichnis der Anlage

5.0 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Sprengnetter Immobilienbewertung:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige
Wertermittlungen.

Band I-IV : Marktdaten und Praxishilfen
Band V- XVI : Lehrbuch und Kommentar
Sinzig (Loseblattsammlung)

Immobilienpreisspiegel Saarland IVD / RDM von 2014/2015.

Grundstücksmarktbericht 2011 für den Saarpfalz-Kreis.

Leitfaden zur einheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte der
Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für das
Saarland (ZGGA).

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreis Merzig-Wadern.

Abgeleitete Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landkreis Merzig-
Wadern sowie der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für
Grundstückswerte für das Saarland (ZGGA).

5.0.1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

BauGB – Maßnahmen G

Maßnahmengesetz zum BauGB in der jeweils gültigen Fassung

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

WertR

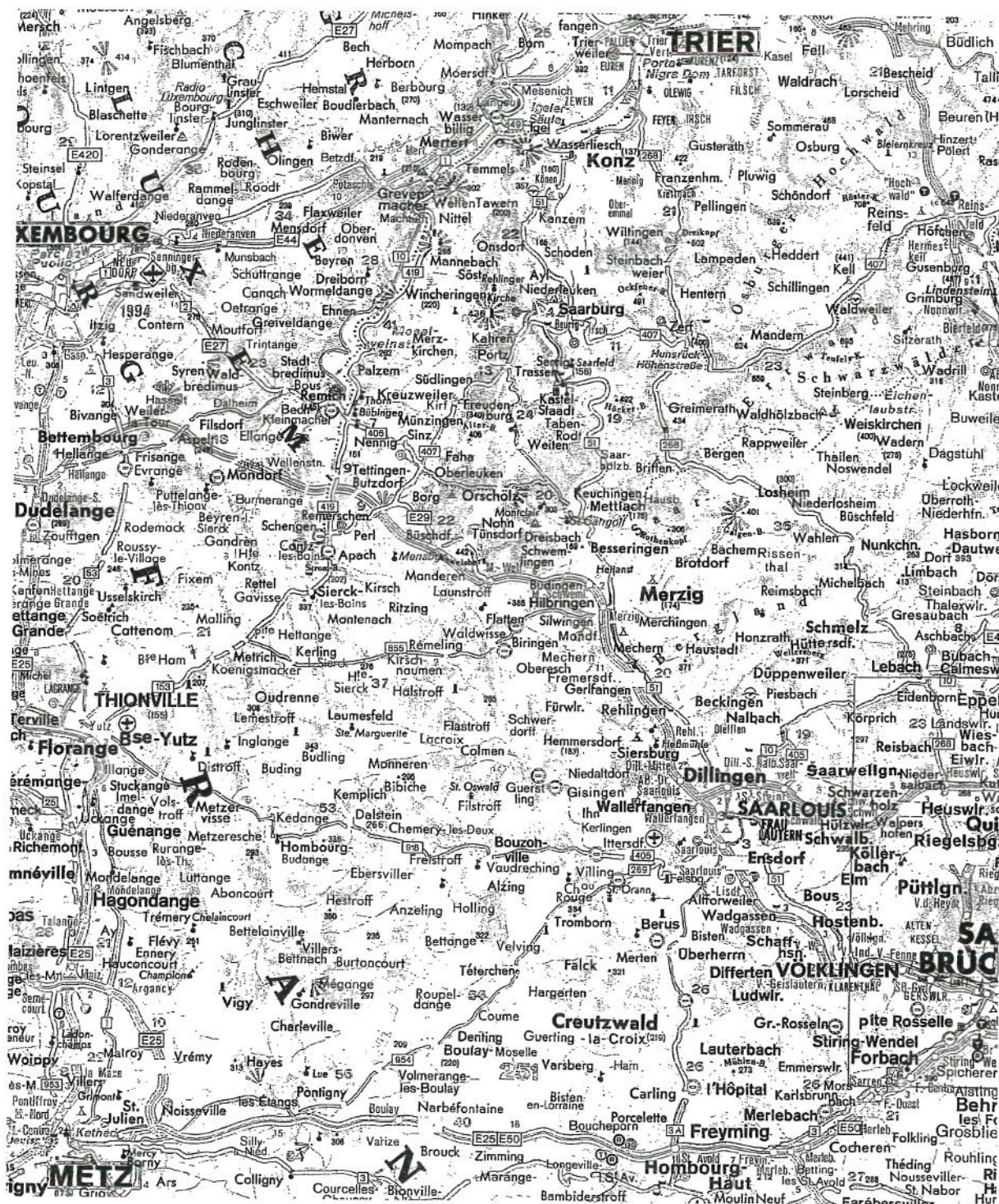
Wertermittlungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung

Band I-IV : Marktdaten und Praxishilfen

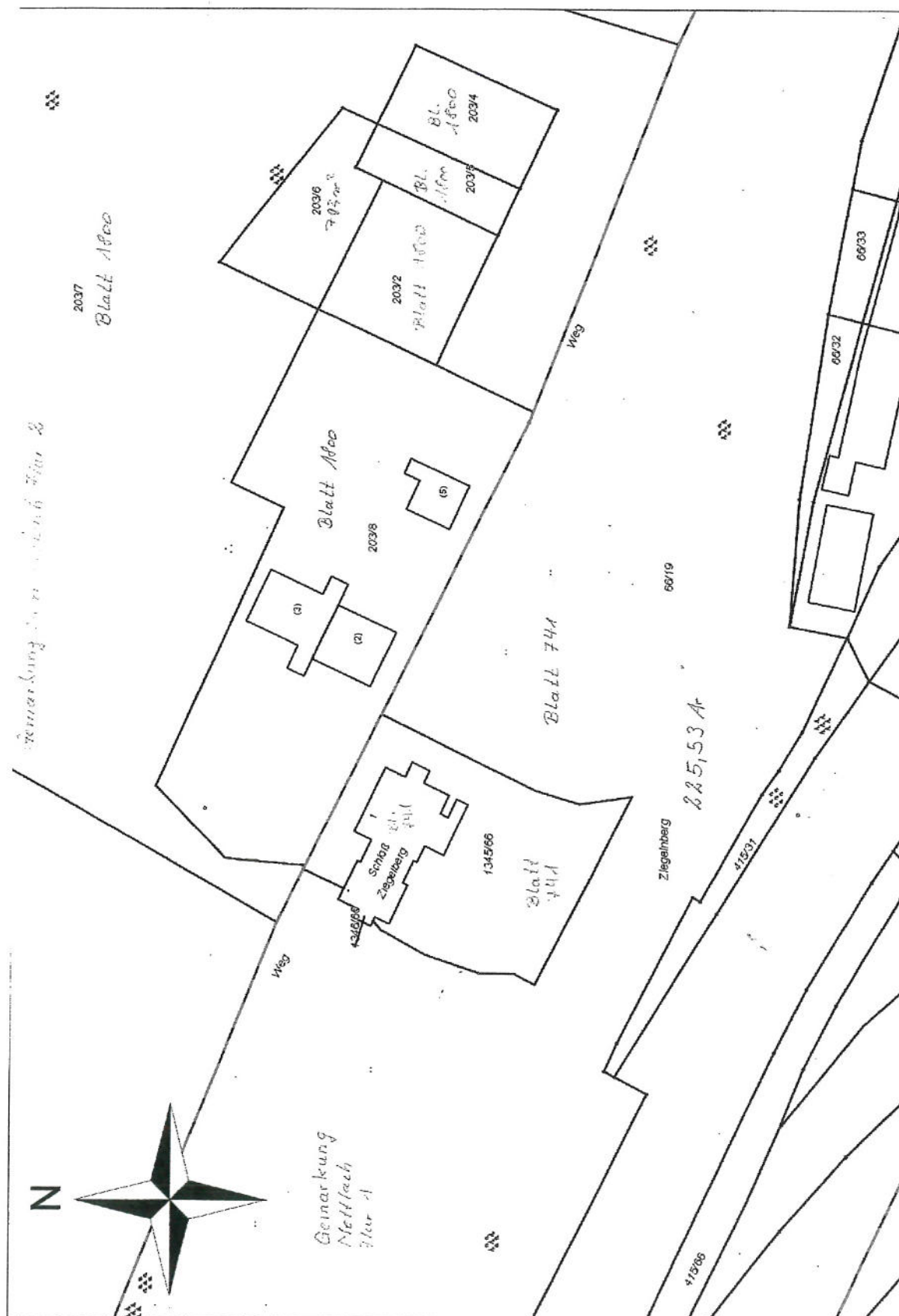
Band V- XVI : Lehrbuch und Kommentar

Sinzig (Loseblattsammlung)

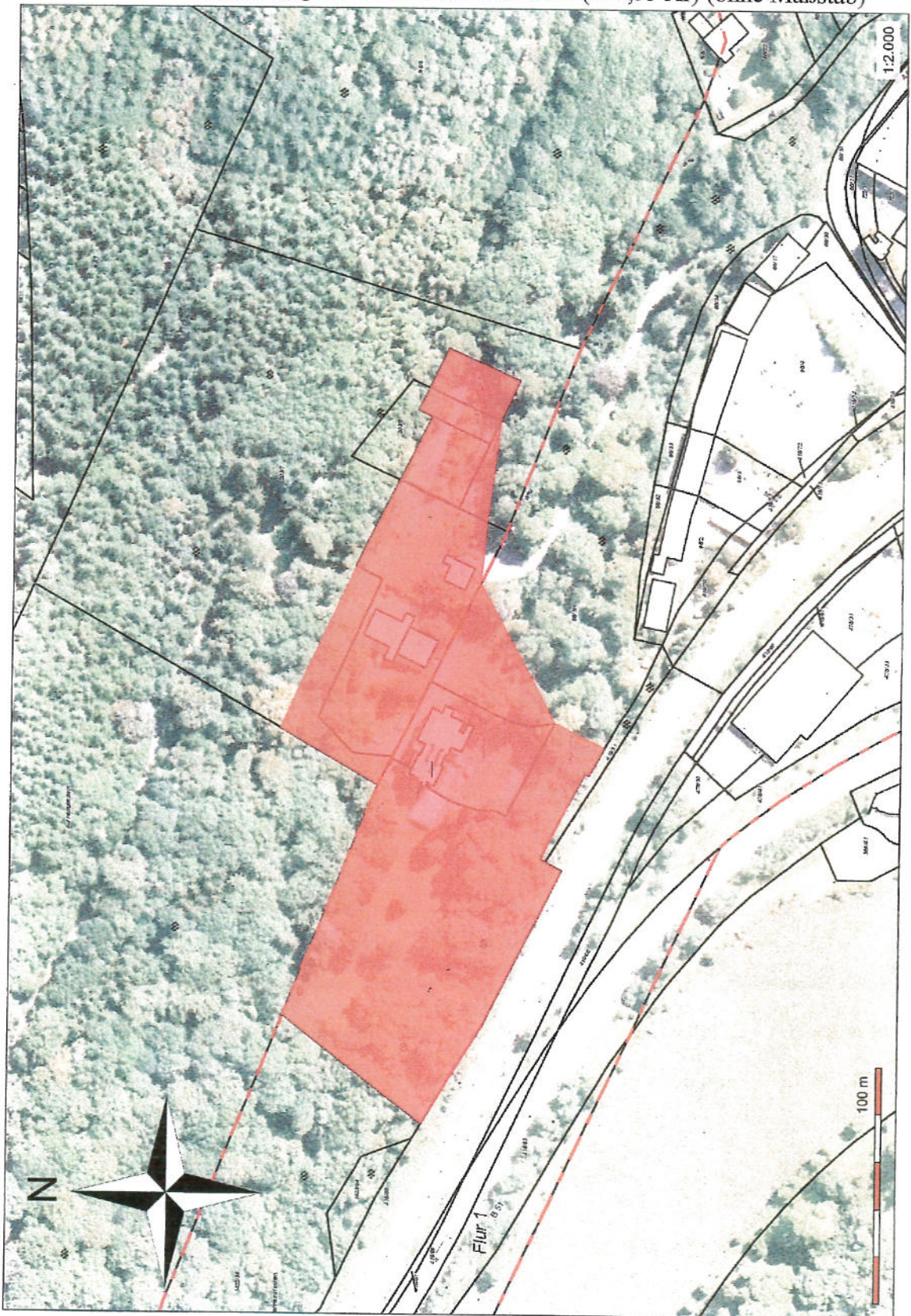
5.1 Übersichtskarte M 1:400.000



5.2 Flurkarte mit Angabe der zu bewertenden (Teil)-Fläche (225,53 Ar)



5.3 Flurkarte mit Kennzeichnung der bewerteten Teilfläche (225,53 Ar) (ohne Maßstab)



5.4. Zusammenfassung der Grundbuchangaben zu den betroffenen Parzellen. 203/6?

Schloss Ziegelberg:

Gesamtfläche: 225,53 Ar;

Schloss, ehem. Pförtnerhaus, ehem. Wirtschaftsgebäude, Garten, Parkplätze, Parkanlage.

Weites Baugelände ist im betroffenen Bereich nicht ausgewiesen und vorgesehen.

Die Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch von Saarhölzbach, Blatt 1800:

Flur 2

Nr. 203/7 lfd. Nr. 76,

Nr. 203/8 lfd. Nr. 177,

Nr. 203/4 lfd. Nr. 179,

Nr. 203/5 lfd. Nr. 180 und

Nr. 203/2 lfd. Nr. 178.

Belastet sind alle diese Grundstücke mit einem Sanierungsvermerk. II/2

sowie im Grundbuch von Mettlach, Blatt 741:

Gemarkung Mettlach Flur 1

Nr. 1346/66 lfd. Nr. 251,

Nr. 1345/66 lfd. Nr. 250 und

Nr. 66/19 lfd. Nr. 674.

Belastet sind alle 3 Grundstücke mit einem Sanierungsvermerk. II/54.

Die letztgenannte Parzelle ist ferner belastet wie folgt:

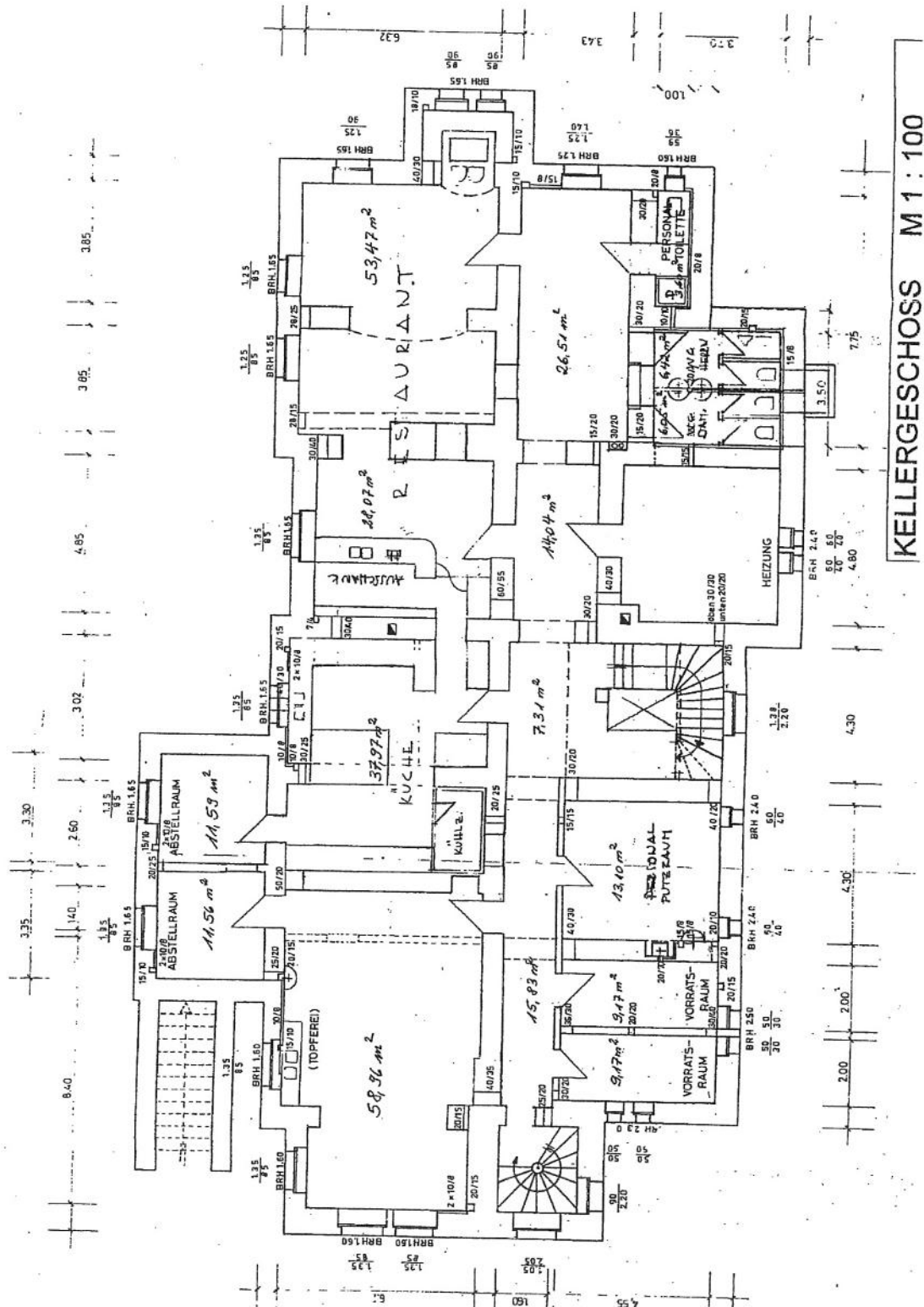
II/23 Saar-Ferngas-Leitungsrecht

II/29 Hochspannungsfreileitung

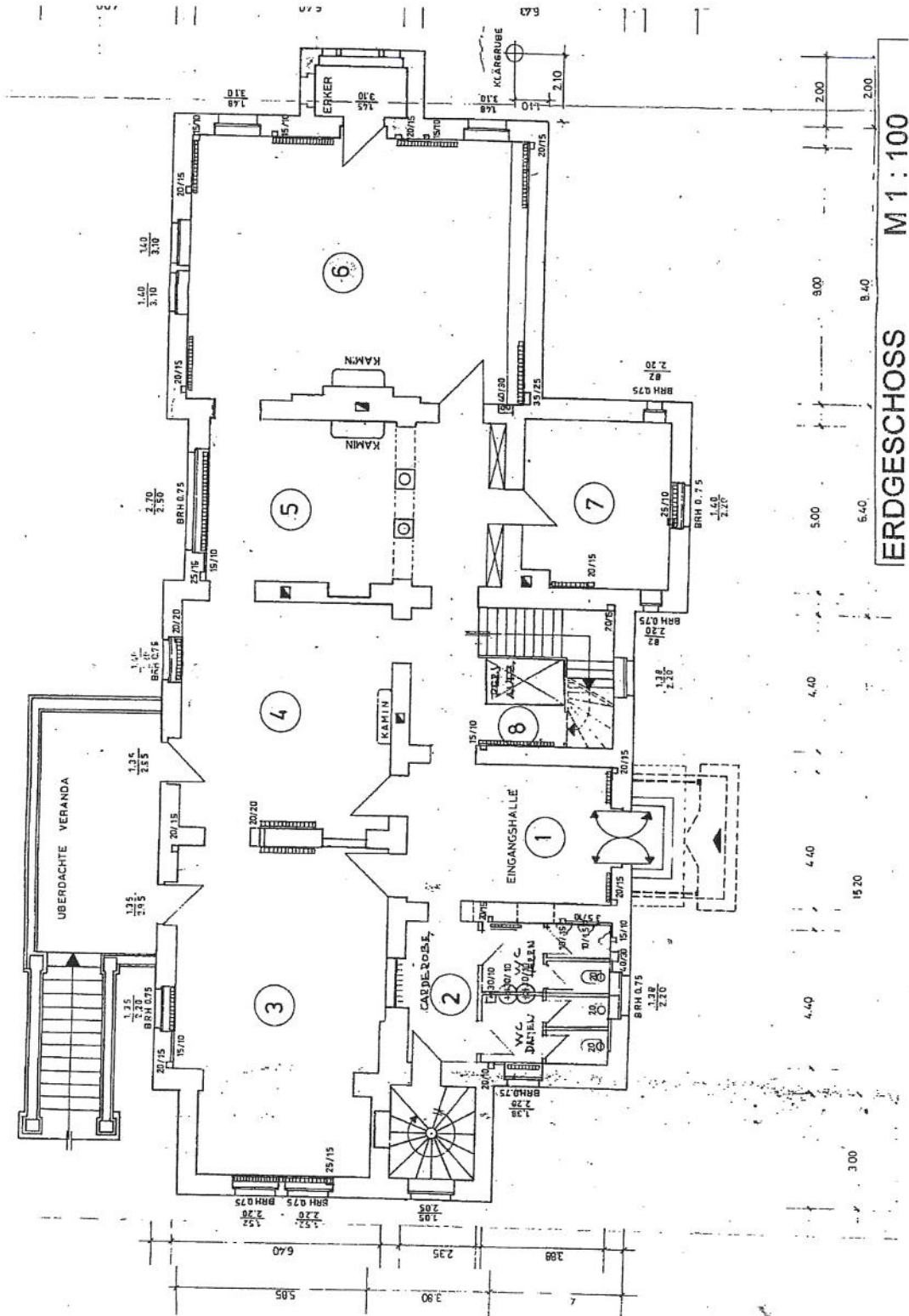
II/62 Hochspannungsdoppelerdkabelrecht VSE

5.5. Baupläne (ohne Maßstab; Abweichungen sind vorhanden)

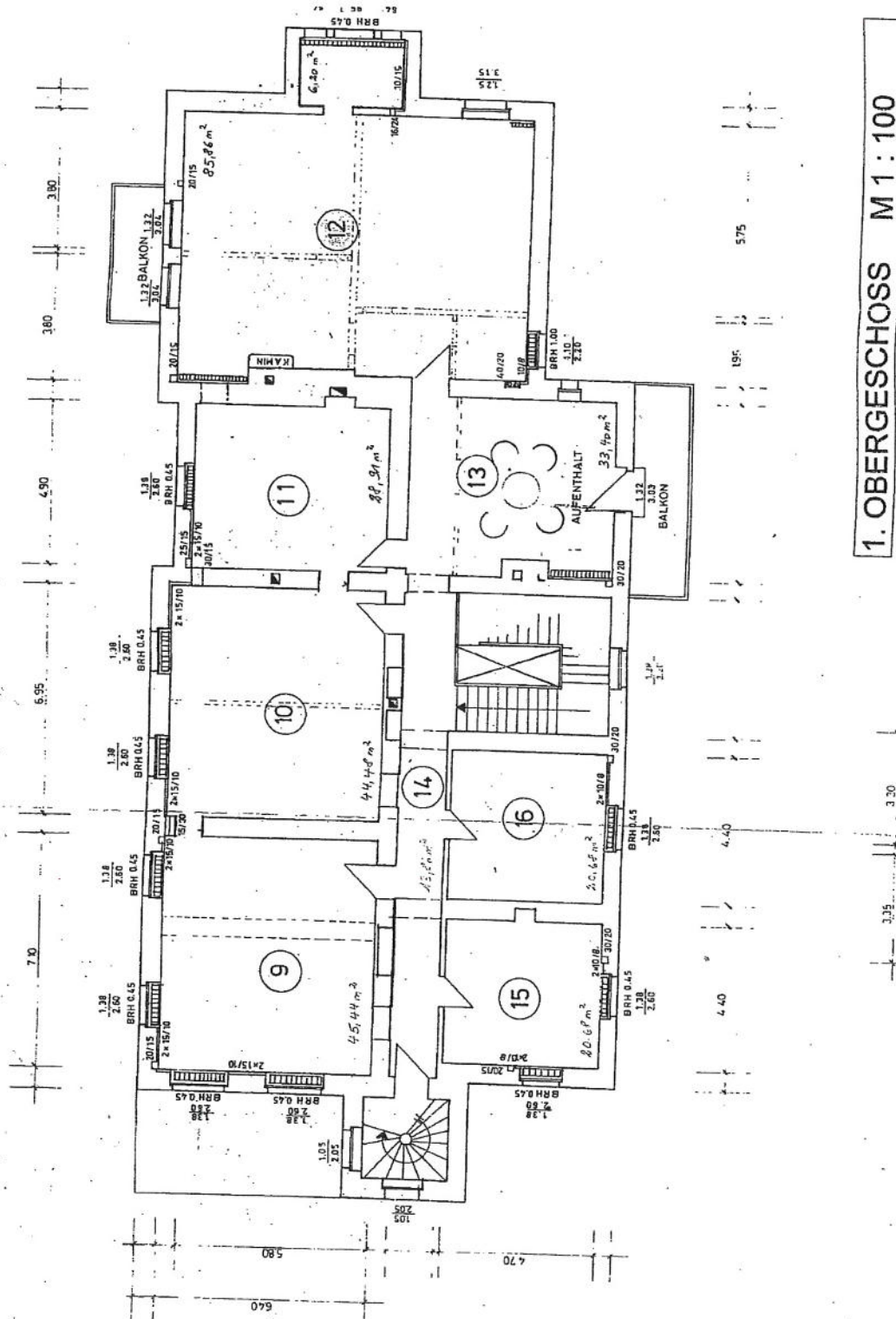
Schloss Ziegelberg
 Grundriss KG



Grundriss EG

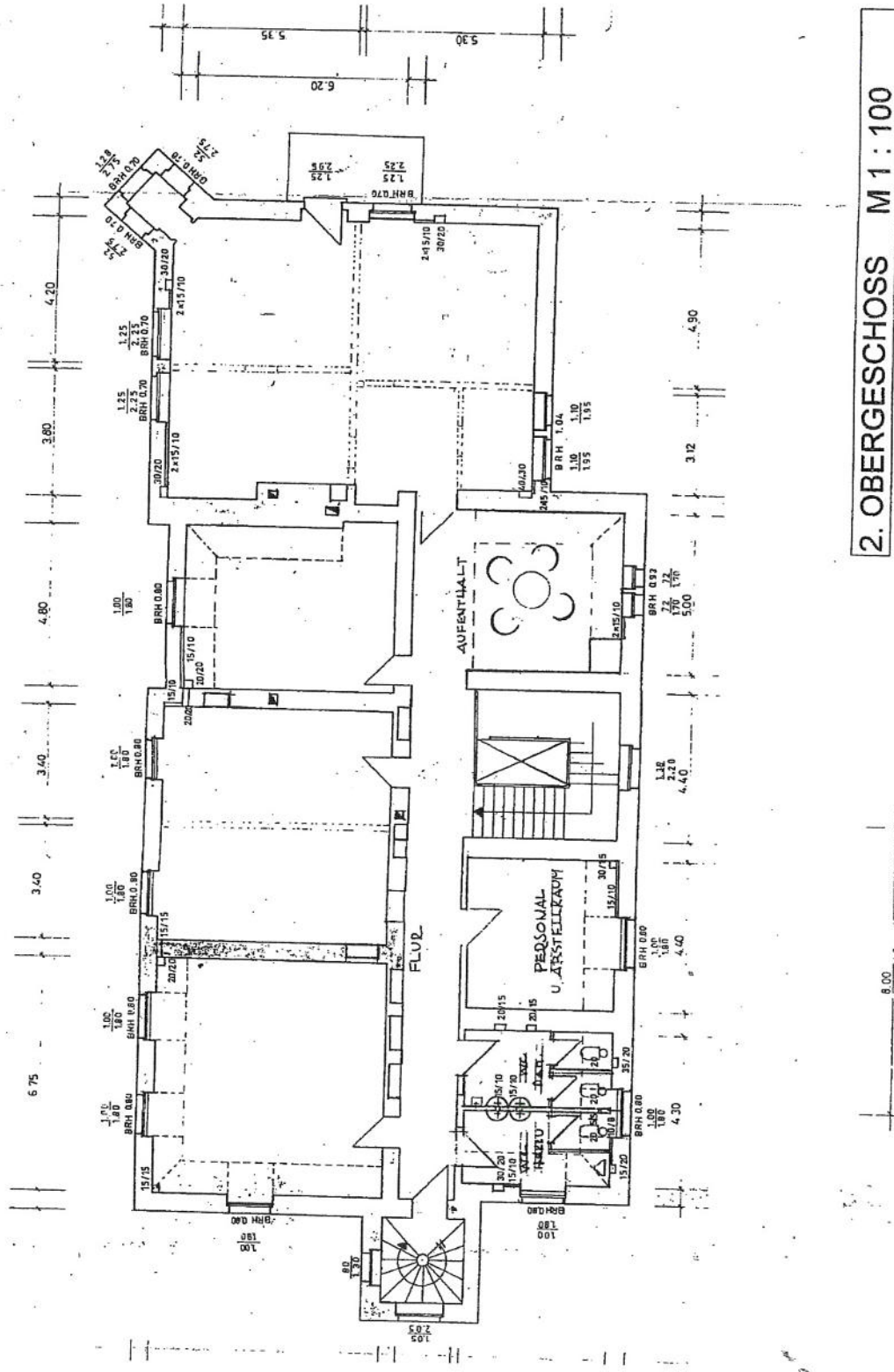


Grundriss 1.OG

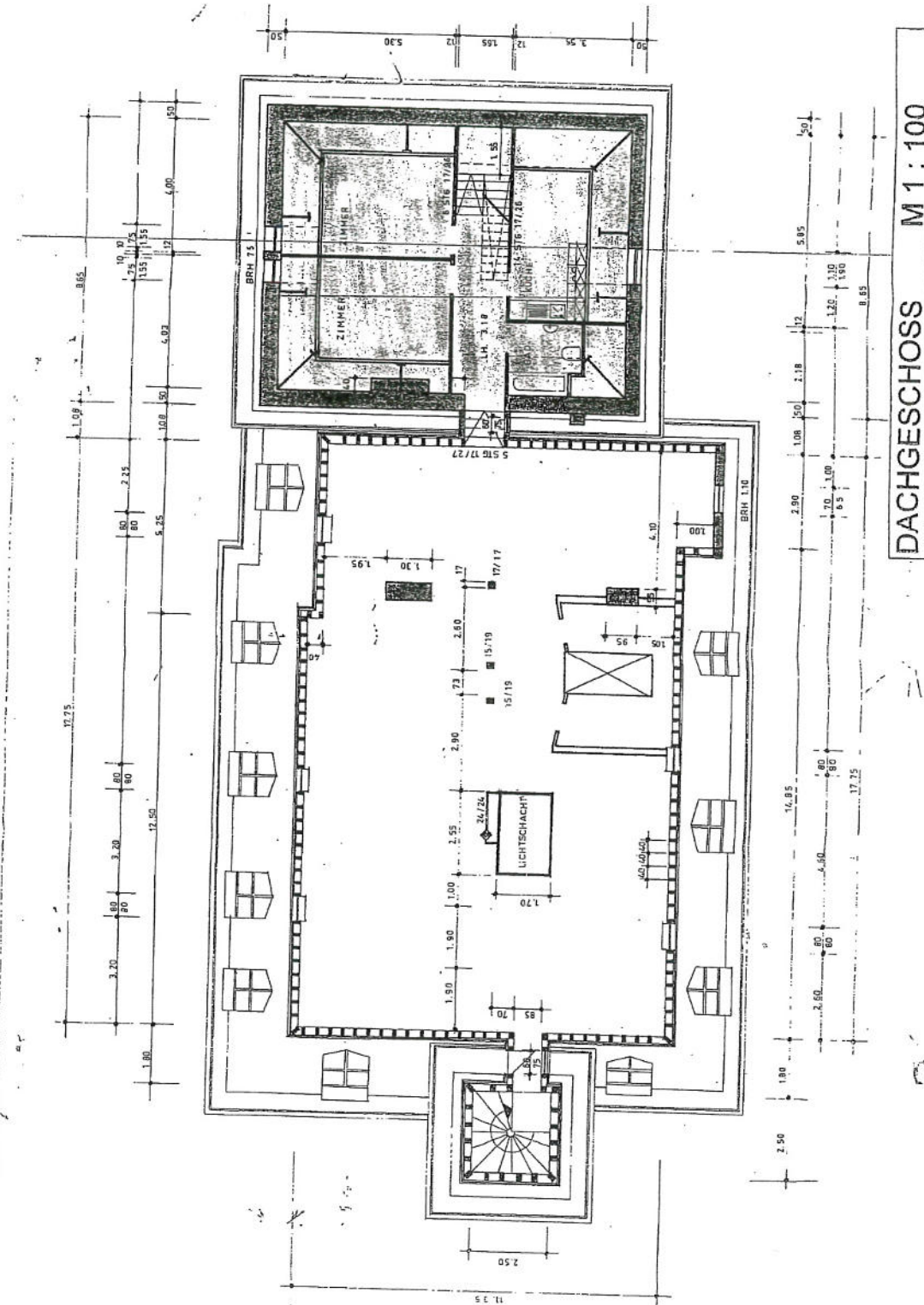


1. OBERGESCHOSS M 1 : 100

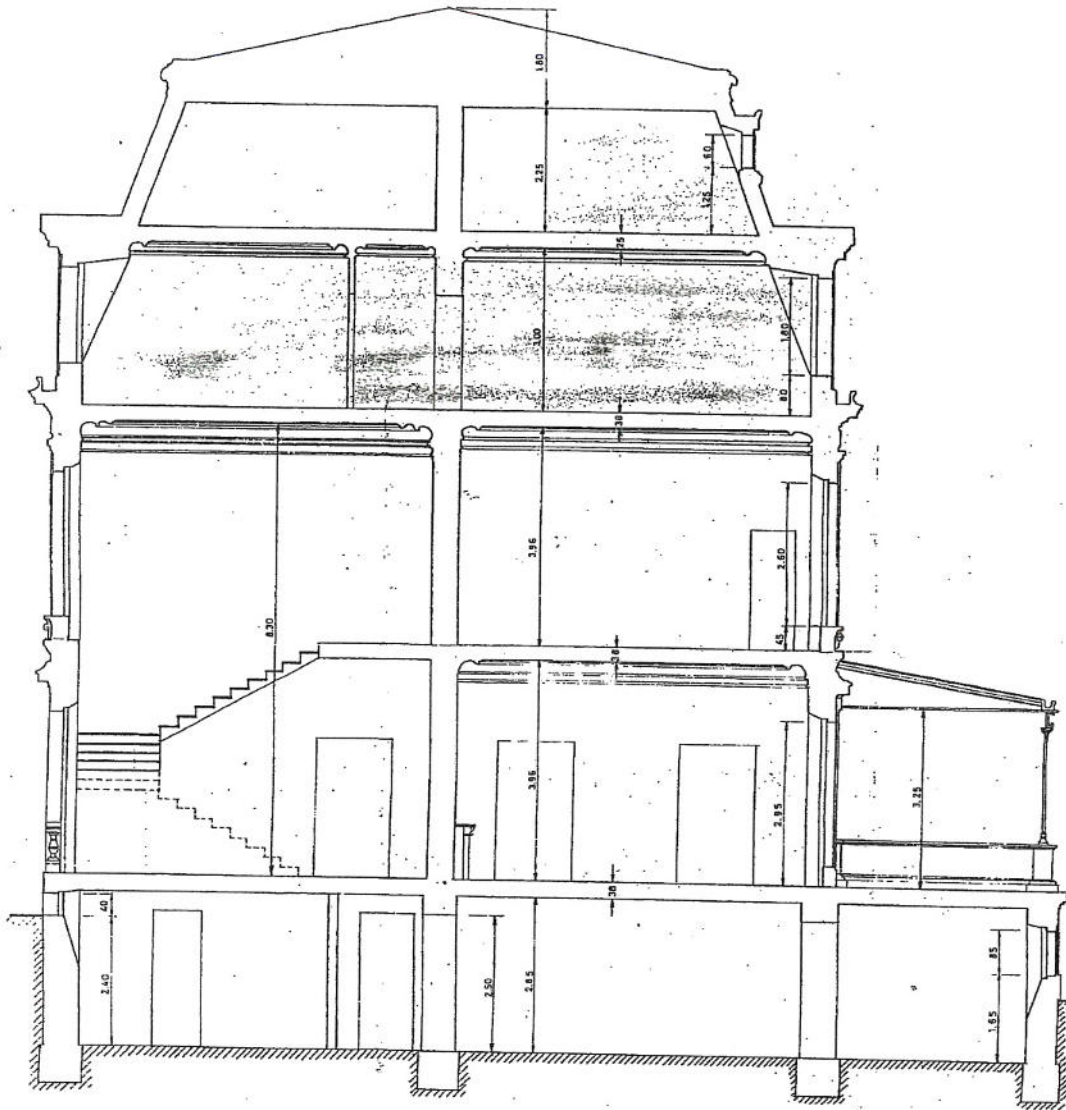
Grundriss 2. OG



Grundriss DG



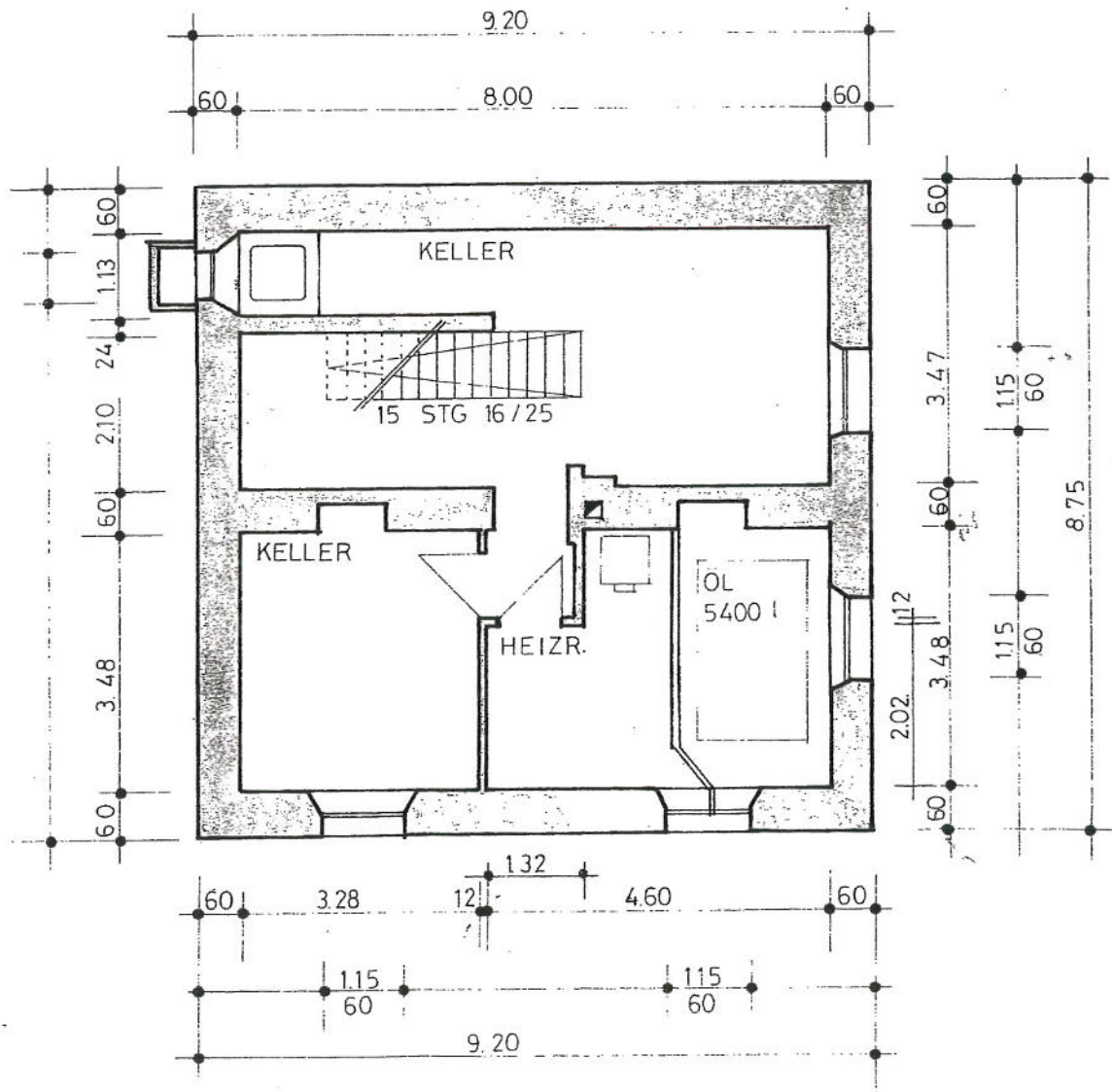
Schnitt



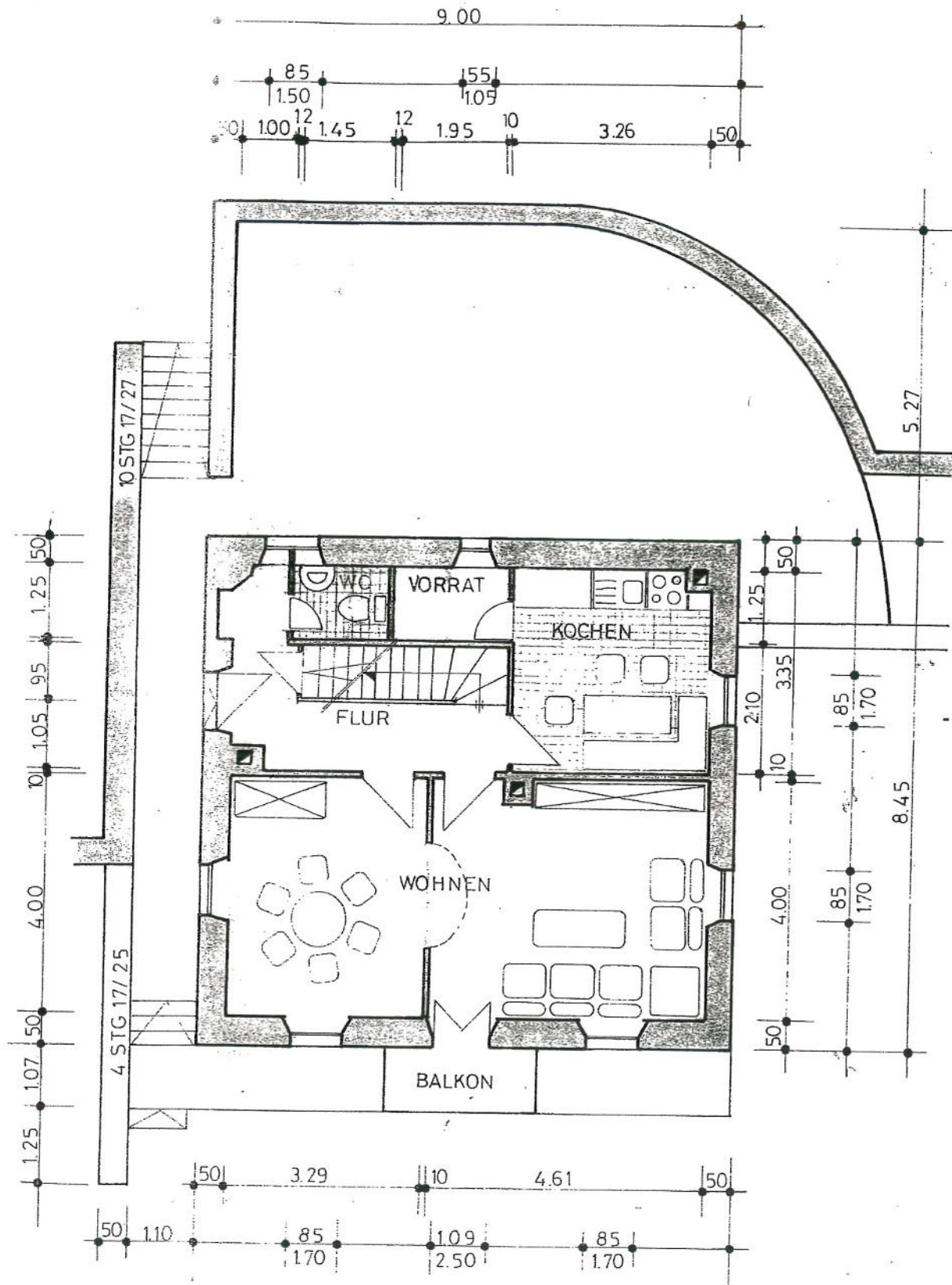
SCHNITT O.M.

Forst-/ Pförtnerhaus

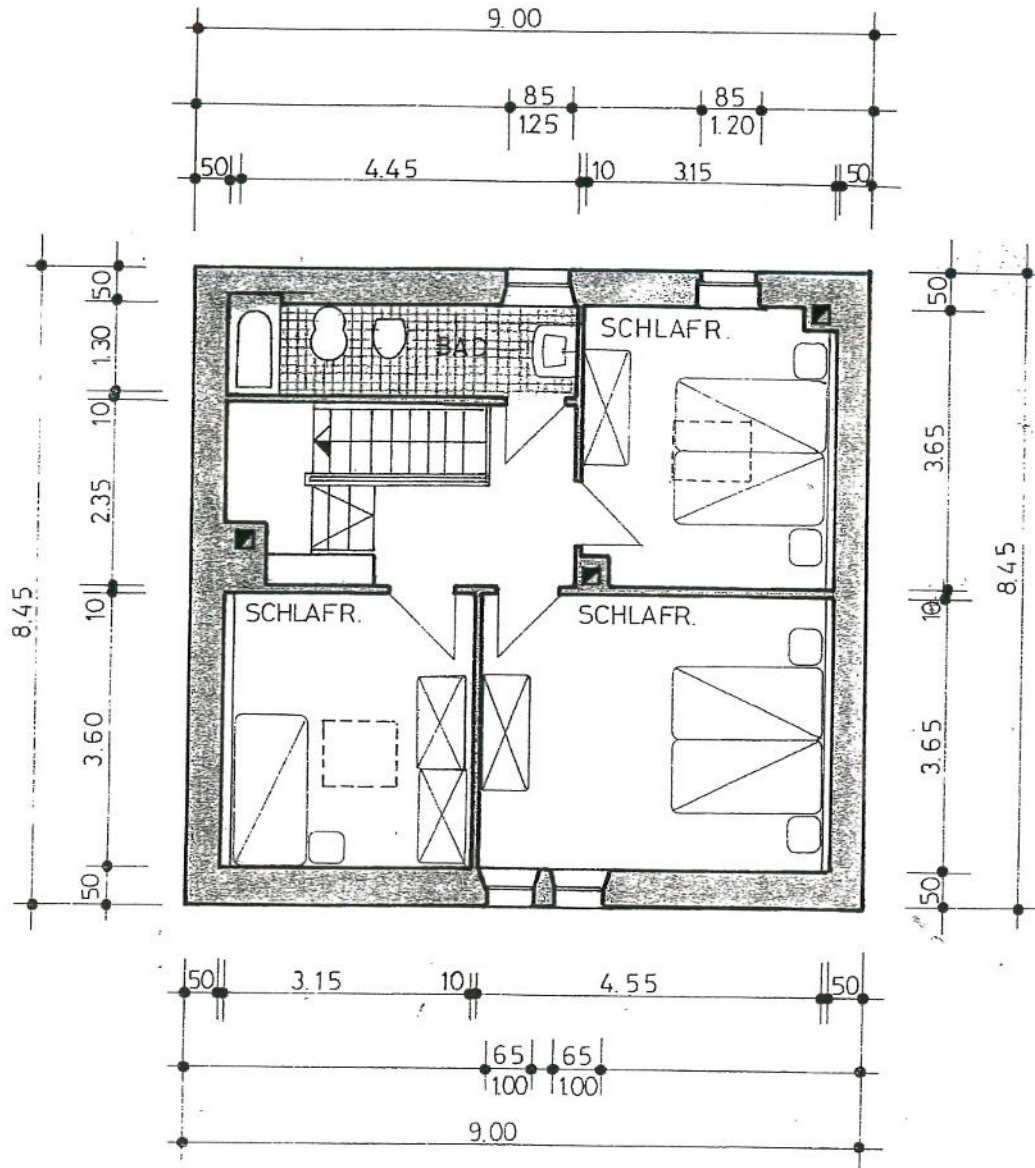
Grundriss KG



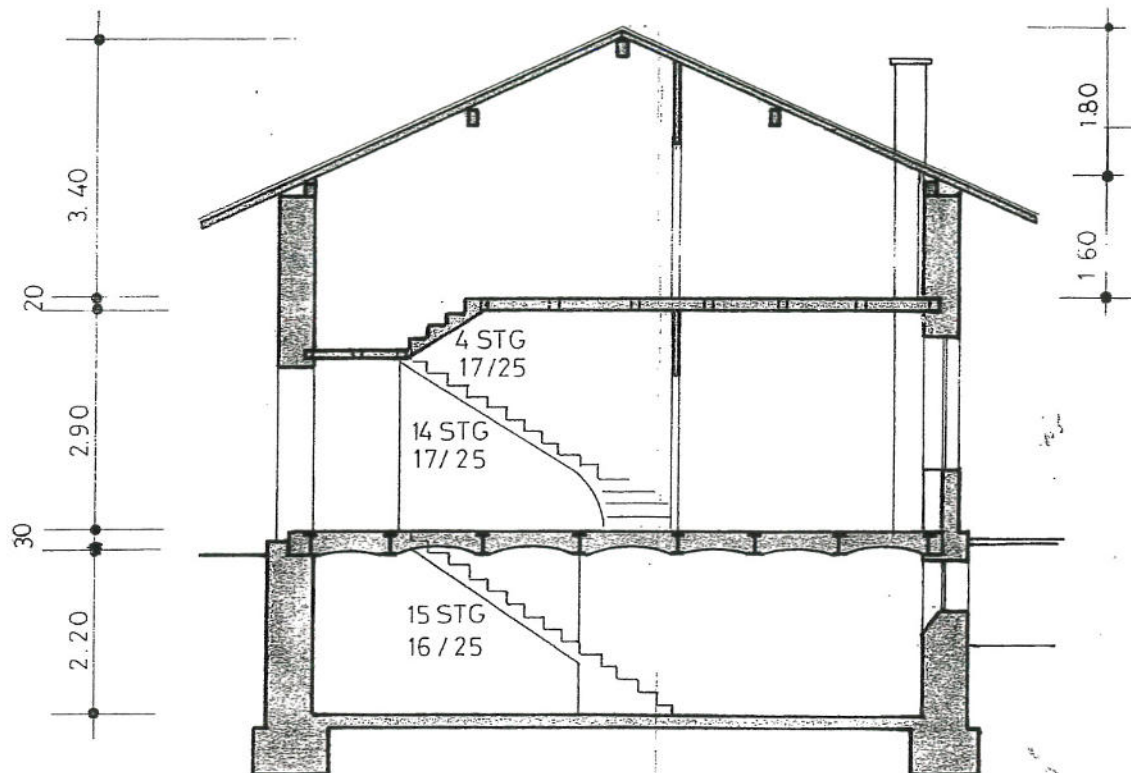
Grundriss EG



Grundriss DG



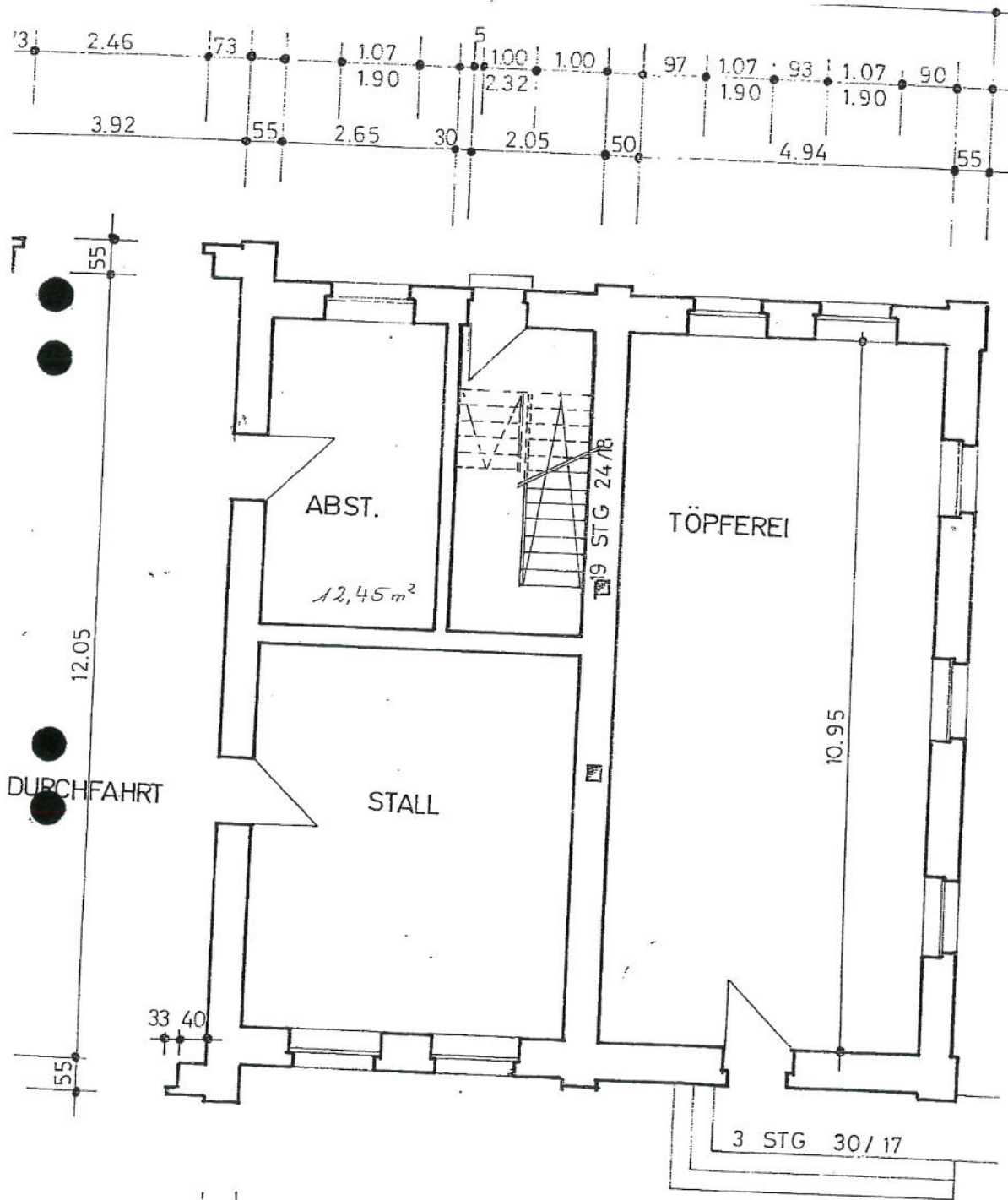
Schnitt



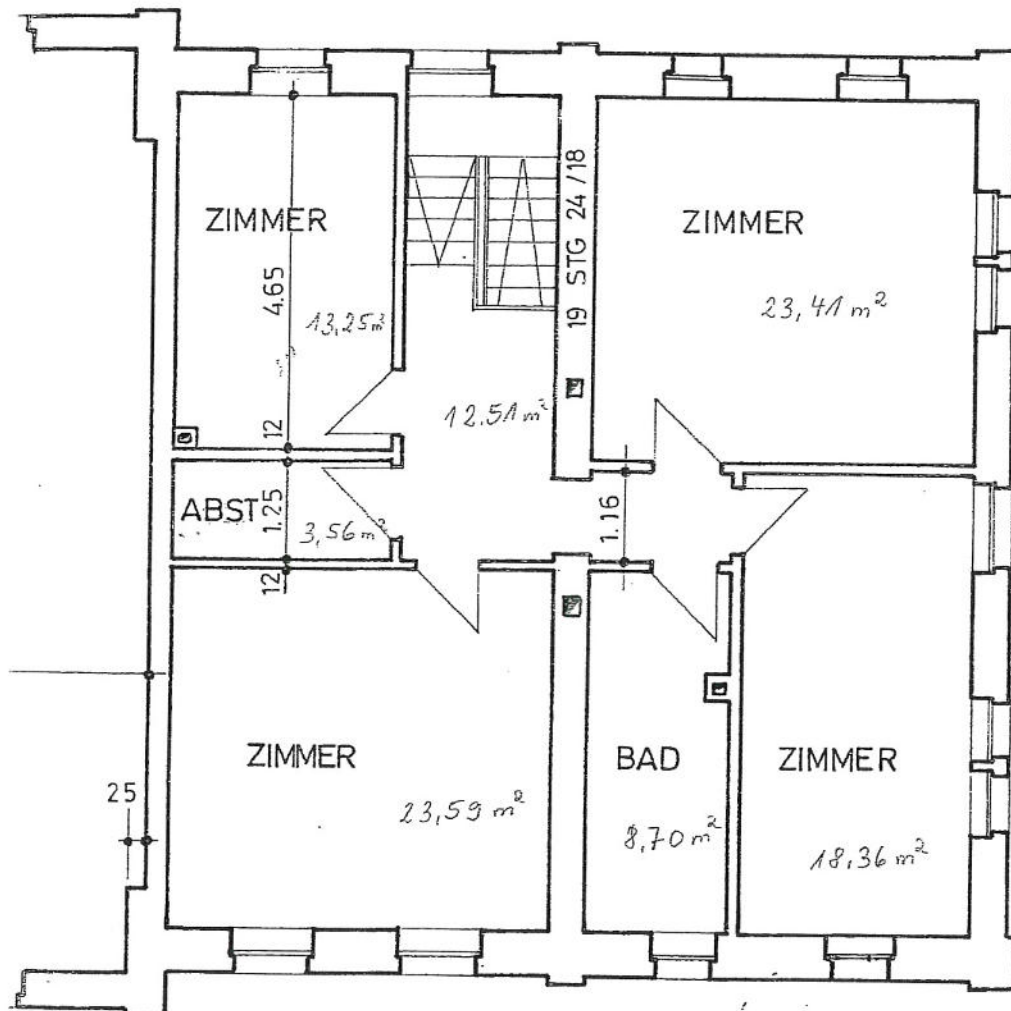
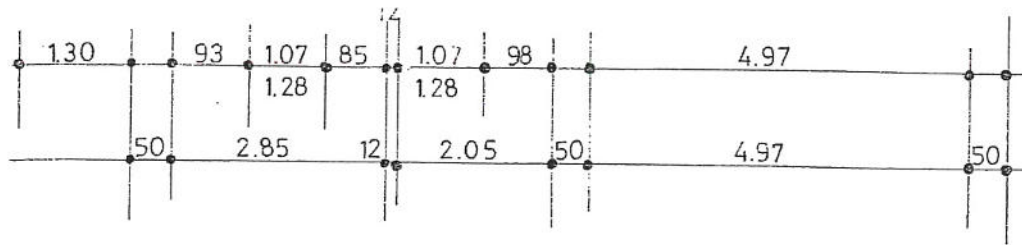
SCHNITT A - A

Ehemaliges Wirtschaftsgebäude

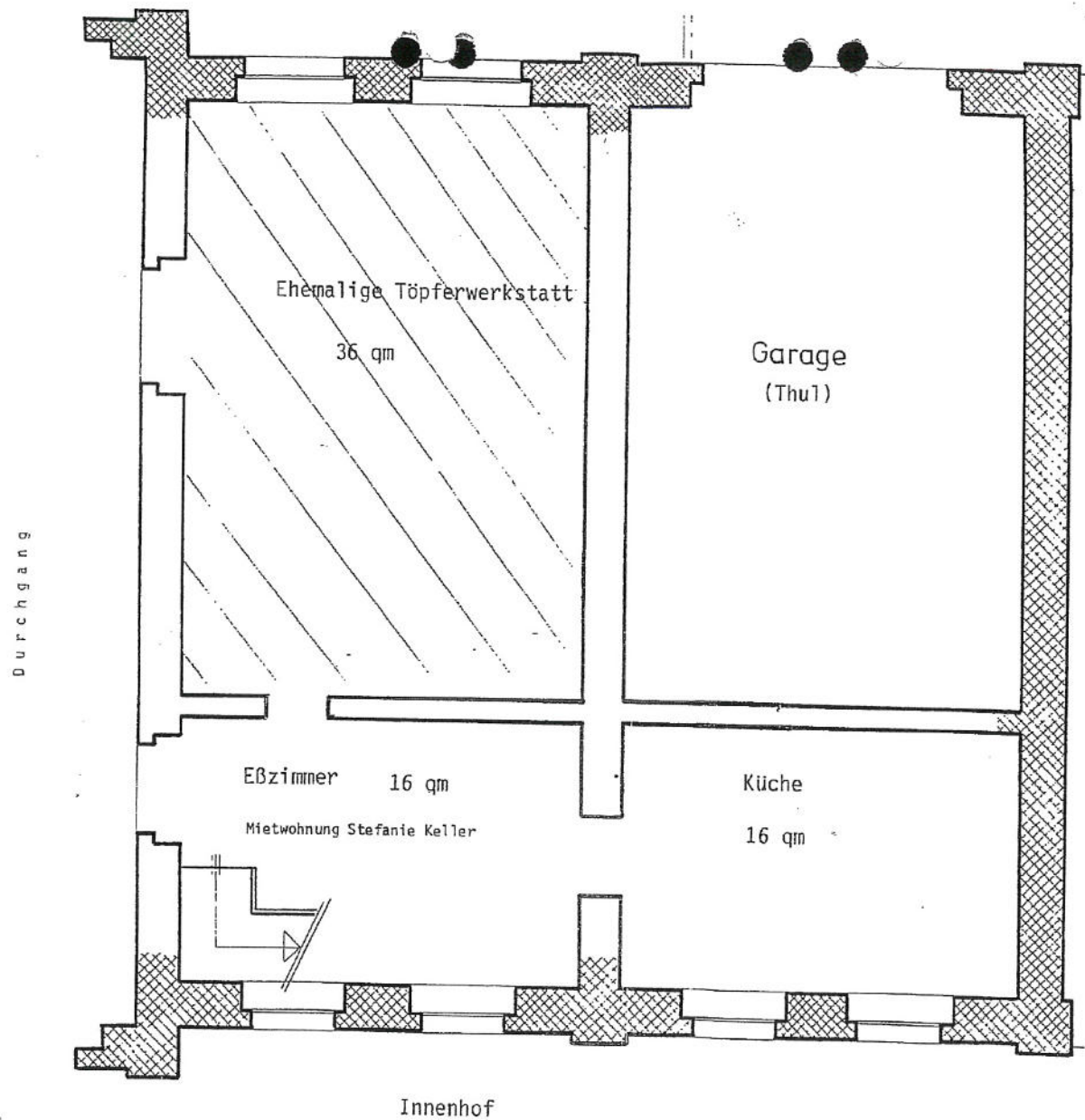
Südflügel; EG



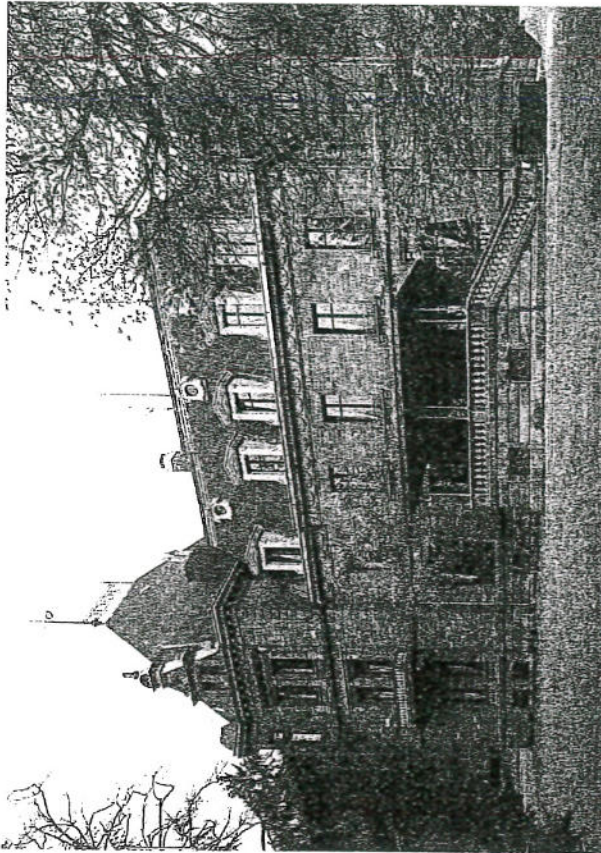
Südflügel; OG



Nordflügel; EG

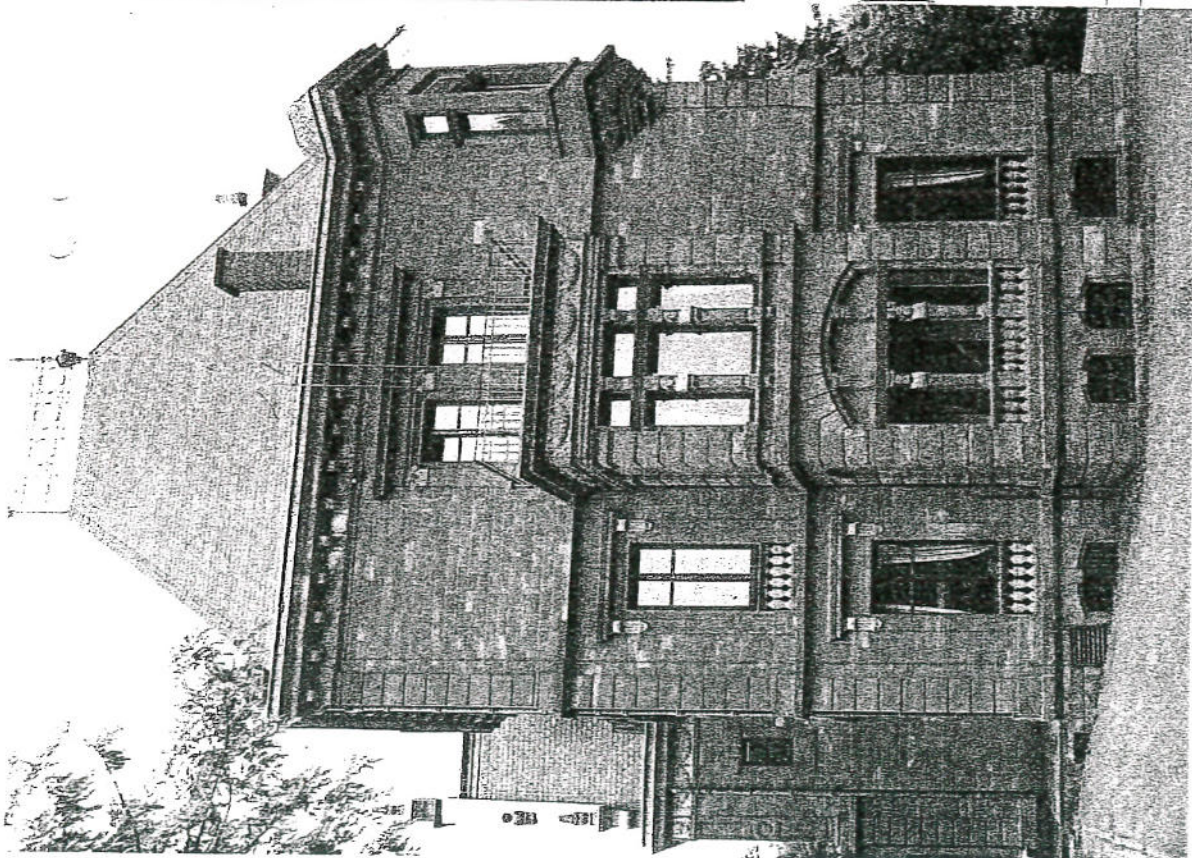


5.6 Historie von Schloss Ziegelberg



**Schloß Ziegelberg
in Mettlach**

RHEINISCHE KUNSTSTÄTTEN · SAARLAND



Scnloß Ziegelberg in Mettlach

Von Georg Skalecki

Aus der Geschichte Mettlachs

Mettlach liegt am unteren Lauf der Saar, unmittelbar am Ende der berühmten, gewordenen Saarschleife. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hunsrück-Ausläufer, bildet schon seit Jahrhunderten ein kleiner Talkessel die Möglichkeit der Siedlung. Frühgeschichtliche Zeugnisse sind in Form einer Flichsburg auf dem Begräbnis bei St. Gangolf, oberhalb von Mettlach, zu finden. Auch römertliche Spuren lassen sich feststellen, doch beginnt die eigentliche Geschichte des Ortes im 7. Jh. Liutwin, vermutlich ein fränkischer „Dux“, gründet vor 698 ein Benediktinerkloster an dieser Stelle. Eine Dionysius-Kirche mit Reliquien des Heiligen wird der Überlieferung nach errichtet. Nach einer wechselvollen mittelalterlichen Geschichte gehen die Benediktiner von Mettlach im frühen 18. Jh. ein neues großes Bauprojekt an. Der Architekt *Christian Kreislar* beginnt 1727 die Planung eines barocken Klosters, von dem jedoch nur Teile ausgeführt werden können. Zeugnisse der mittelalterlichen und barocken Geschichte sind der kunsthistorisch herausragende „Alte Turm“ und die Klostertrakte am Saarufer aus dem 18. Jh. Der finanzielle Ruin und die Französische Revolution bringen im letzten Viertel des 18. Jh. das Ende der Abtei. Die Revolutionskriege zwingen 1794 die Mönche zur Aufgabe des Klosters, das darauf französisches Nationalgütergut wird. 1809 erwirbt Jean-François Boch den gesamten Baukomplex, um darin eine Steingutfabrik einzurichten. Damit beginnt für Mettlach ein neues geschichtliches Kapitel.

Geschichte der Familie v. Boch

Bei der Betrachtung der Geschichte der Familie v. Boch muß man bis ins 17. Jh. zurückgehen. 1695 nämlich wird François Boch geboren, der zunächst als Eisengießer mit dem Ehrentitel „bombardier du roi“ im lothringischen Hayingen arbeitet. Durch seinen Schwiegersohn Pierre Valette, der in der Fayencerie St. Clement bei Lunéville tätig war, kommt er zur Keramik und beginnt mit seinen Söhnen 1748 im eigenen Haus in Audun-Le-Tiche mit der Fabrikation von Gebrauchsgeschirr. Nach dem Tode des Vaters expandieren die Söhne das Unter-

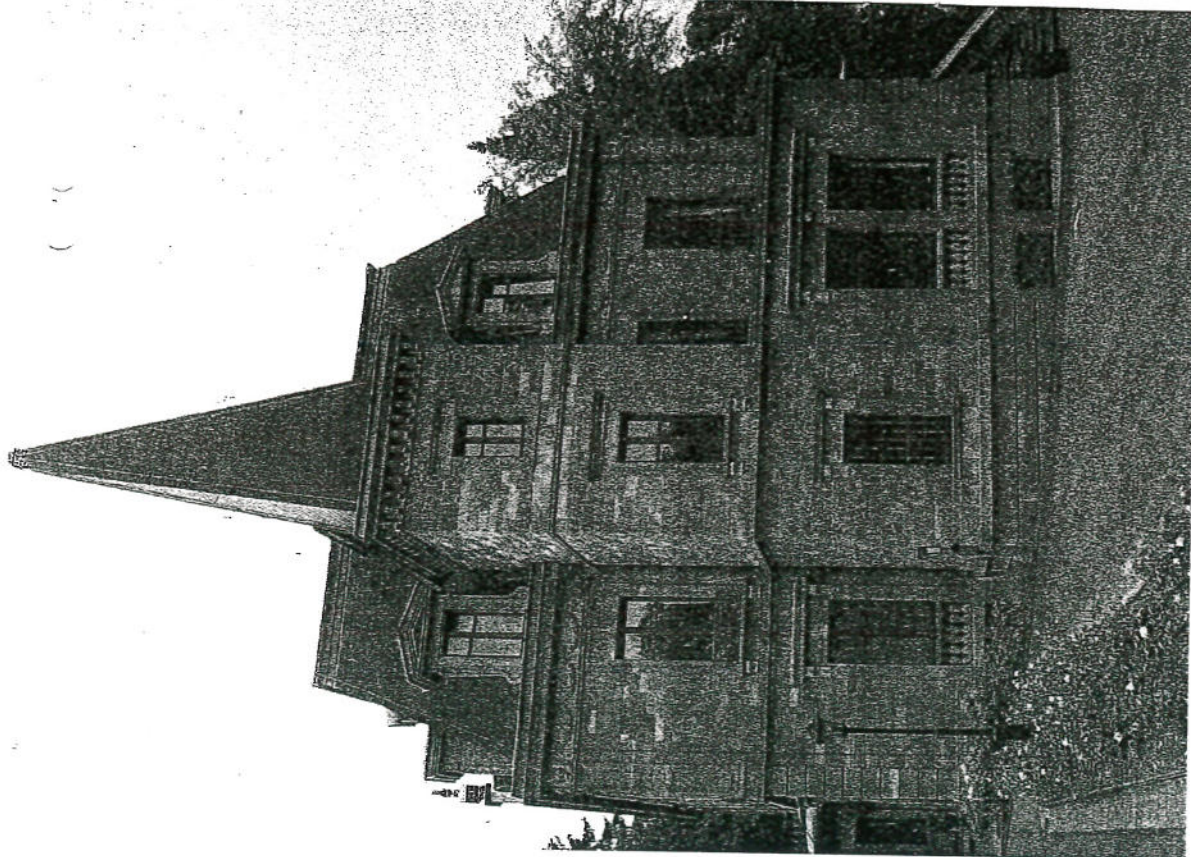
nehmen, indem sie 1767 in Septfontaines, nahe der Stadt Luxemburg, ein neues Werk gründen. Sie erhalten die Berechtigung, es „Fabrique Impériale et Royale“ zu nennen. Die Fayencerie erlebt einen großen Aufschwung, da anspruchsvolle Dekore die qualitativ hochwertige Keramik attraktiv machen. Jedoch nach Ausbruch der Französischen Revolution stagniert das bisher florierende Geschäft. 1792 schließlich teilen die Brüder das Vermögen auf, kurz bevor die Fabrik veräußert wird.

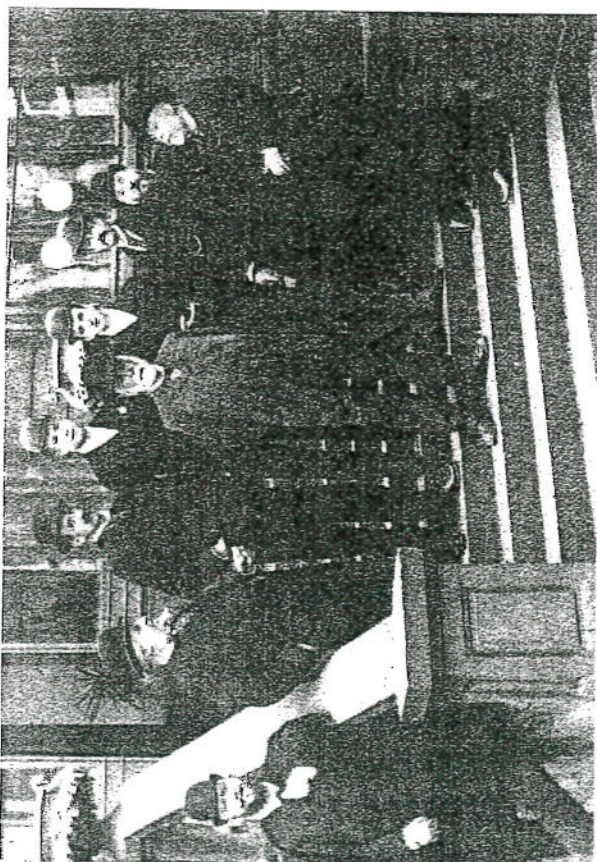
Pierre Joseph Boch, dem bei der Teilung Septfontaines zugefallen war, beginnt nach 1796 mit dem mühsamen Wiederaufbau des Betriebes. Schon um die Jahrhundertwende finden die Waren aus Septfontaines wieder guten Absatz, und es beginnt eine zweite Blüte, diesmal unter der alleinigen Leitung von Pierre Joseph.

Sein Sohn Jean-François schließlich sucht unternehmerische Freiheit und wendet sich nicht in das väterliche Werk integriert. Deshalb erwirbt er 1809 die Benediktinerabtei Mettlach, um dort ein eigenes modernes keramisches Werk aufzubauen. Durch den Tod seines Vaters erbt er schließlich Septfontaines. Darüber hinaus gründet er in La Louvière eine weitere Fayencerie und erwirbt die Porzellanmanufaktur von Tournai.

Das Verdienst, das Werk zu weltweiter Bedeutung geführt zu haben, aber kommt wohl Eugen v. Boch zu, der 1892 in den erblichen Adelsstand erhoben wurde. Er, der die 1836 vollzogene Zusammenlegung der Firmen Boch und Villeroy schließlich durch seine Heirat mit Oclavie Villeroy zusätzlich bestiegelt, ist über Jahrzehnte die treibende und bestimmende Kraft. Seine Fähigkeiten als weitsehender Unternehmer werden begleitet von breitgefächerten Interessen. Archäologische, künstlerische und historische Fragen beschäftigen ihn häufig. Seinem Engagement ist es im wesentlichen zu verdanken, daß der „Alte Turm“ 1851 durch Sanierungsmaßnahmen gerettet wurde. Auf die landwirtschaftliche Entwicklung versucht er als Direktor der Lokalmittelbank des „Landwirtschaftlichen Vereins für Rheinpreußen“ positiv einzuwirken, wie er auch ein begeisterter Pferdezüchter ist. Seiner sozialen Verantwortung ist sich Eugen v. Boch ebenfalls bewußt und fördert den Bau von Arbeiterwohnungen, Krankenhäusern und anderen wohltätigen Einrichtungen. Daneben bestimmt er selbst die politische Geschichte von Mettlach lange als Bürgermeister und Gemeinderatsmitglied.

- ◀ 1. (Tiefbild): Schloß Ziegelberg, Südseite.
- ◀ 2. Ostseite des Schlosses.





3. Eugen v. Boch im Kreise seiner Söhne und Mitarbeiter (Edmund v. Boch ist der Dritte von rechts).

In dieser Atmosphäre von Beeinflussungen aus vielfältigen Bereichen wuchsen drei Söhne auf: René, der älteste Sohn, übernimmt 1878 die Gesamtleitung des Unternehmens, aus der sich sein Vater zurückzieht, um sich auf seine anderen Tätigkeiten zu konzentrieren. Der jüngste Sohn Alfred wird zunächst Generalkonstrukteur unter René und ab 1886 Leiter seines Rittergutes in Fremersdorf (Kr. Saar-Louis). Doch der mittlere Sohn des Eugen v. Boch, Edmund, interessiert in unserem Zusammenhang besonders, denn er wird der Erbauer von Schloß Ziegelberg.

Geschichte von Schloß Ziegelberg

Am 30. Januar 1845 wird Edmund v. Boch geboren. Nach seiner Ausbildung tritt er 1868 in das Amt des Direktors der Steingutfabrikation von Mettlach ein. Bis zu seinem 63. Lebensjahr behält er diese Position inne, die er mit großem Erfolg ausübt. Am 30. August 1879 heiratet er die eben 18-jährige Elisabeth Pescatore. Diese Vermählung wird am 5. November mit einem Fackelzug von 600 Arbeitern zum eben vollendeten Schloß Ziegelberg feierlich begangen. Ab 1878 hat Edmund für sich das kleine Schlößchen als Wohnsitz errichtet. 1880

kommt die erste Tochter Marguerite, 1882 die zweite, Edmée, und 1884 die dritte, Marie, zur Welt. Als 1888 sein Sohn Adolf geboren wird, läßt Edmund v. Boch im folgenden Jahr Schloß Ziegelberg erweitern. Weitere geringfügige Anbauten nimmt man 1907 vor.

Edmund, der auch 26 Jahre Bürgermeister von Mettlach war, vererbt nach seinem Tode 1931 das Schloß seinem einzigen Sohn Adolf v. Boch. Dieser entschließt sich jedoch, 1939 Mettlach zu verlassen und nach München zu ziehen. Dazu werden im Mai 1939 Verhandlungen über das Anwesen Ziegelberg geführt. Adolf bietet es zum Preis von 165 000 Reichsmark der Firma an und stellt sogar, um sich von der jährlichen Steuer von 400 RM zu befreien, Überlegungen an, das Schloß abzunutzen, wenn kein Interesse am Kauf bestünde. Die Firma schlägt vor, das Gebäude in Form einer Stiftung in ein Altersheim umzuwandeln, worauf Adolf aus finanziellen Erwägungen nicht eingeht. Schließlich kann er die Gemeinde als Käufer gewinnen, die mit Beschluß vom 6. Juni 1939 das gesamte Anwesen erwirbt.

Schloß Ziegelberg wird in der Folge Verwaltungssitz des Reichsarbeitsdienstes, ab dem 10. Juni 1945

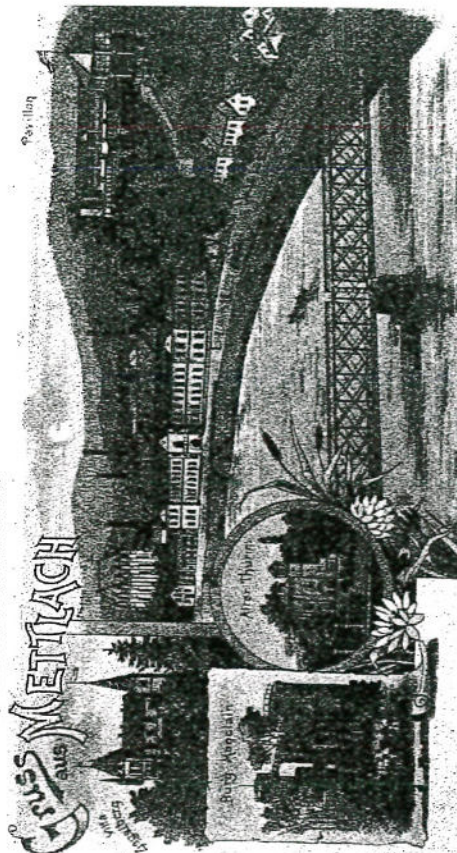
Unterkunft der ukrainischen Besatzungsgruppen und bis 1950 französisches Jugendberufshilfshaus. Danach führt zunächst das Saarland und später die Gemeinde das Gebäude als Kinderferienheim, bis dies aus finanziellen Gründen 1966 eingestellt werden muß.

Wegen fehlender Mittel blieb Schloß Ziegelberg bis 1977 ohne sinnvolle Nutzung. Mit erheblichen ministeriellen Zuschüssen konnte man mit einem Gesamtaufwand von 2.165 000 DM den Bau renovieren*. Im Erdgeschoß und ersten Stock ist das Keramik-Museum der Firma Villeroy & Boch untergebracht, während die übrigen Räume als Restaurant und Tagungsstätte genutzt werden können. So ist Schloß Ziegelberg wieder einem angemessenen Verwendungszweck zugeführt worden und jedermann zugänglich, der dieses interessante Bauwerk des 19. Jh. besuchen will.

Planungs- und Baugeschichte

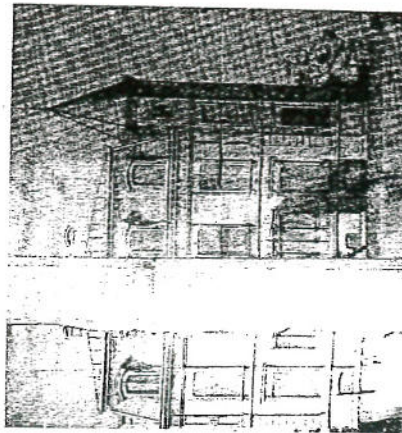
Wie oben bereits erwähnt, verfügt Mettlach mit dem „Alten Turm“ und der Abtei über kunsthistorisch herausragende Bauten. Schloß Ziegelberg erreicht diese Bedeutung zwar nicht, doch sollte die Stellung dieser historischen Architekturschöpfung nicht unterschätzt werden. Als Vertreter der französischen Neorenaissance nimmt das Schloß unter den Bauten des Historismus im Saarland eine Sonderstellung ein. Daß ihm auch früher bereits eine gewisse Bedeutung zuerkannt wurde, läßt sich daraus schließen, daß es auf einer alten Postkarte vom Ende des 19. Jh. neben den Hauptsehenswürdigkeiten Mettlachs abgebildet ist.

5. Ansichtskarte von Mettlach aus dem 19. Jh.



4. Der Bauherr Edmund v. Boch.

Um der Villa Ziegelberg etwas näher zu kommen, betrachten wir zunächst einmal die nicht ganz einfache Planungs- und Baugeschichte. Es haben sich



6. Erster Entwurf zu Schloss Ziegelberg um 1877.

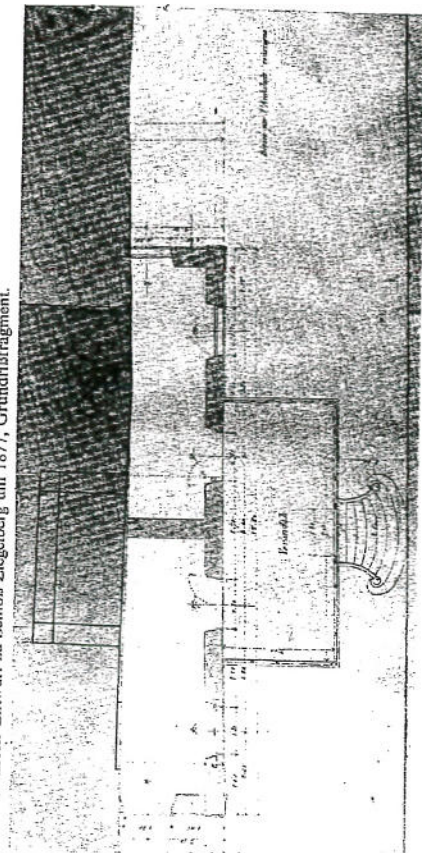
aus der Erbauungszeit keine Aechivation erhalten, und nur Fragmente von alten Plänen konnten ausfindig gemacht werden?

Es ist auf der einen Seite zwar bedauerndwert, mit welcher mangelnder Sorgfalt die originalen Pläne seinerzeit behandelt wurden, zum anderen haben sich von der ersten Planungsphase nur durch den Umstand Stücke erhalten, daß sie 1907 in Zweitverwendung, in Streifen gerissen, mit ihrer freien Rückseite an andere Pläne angeklebt wurden. So können wir heute einen ersten Entwurf rekonstruieren, von dem die rechte und die linke Seite erhalten sind.

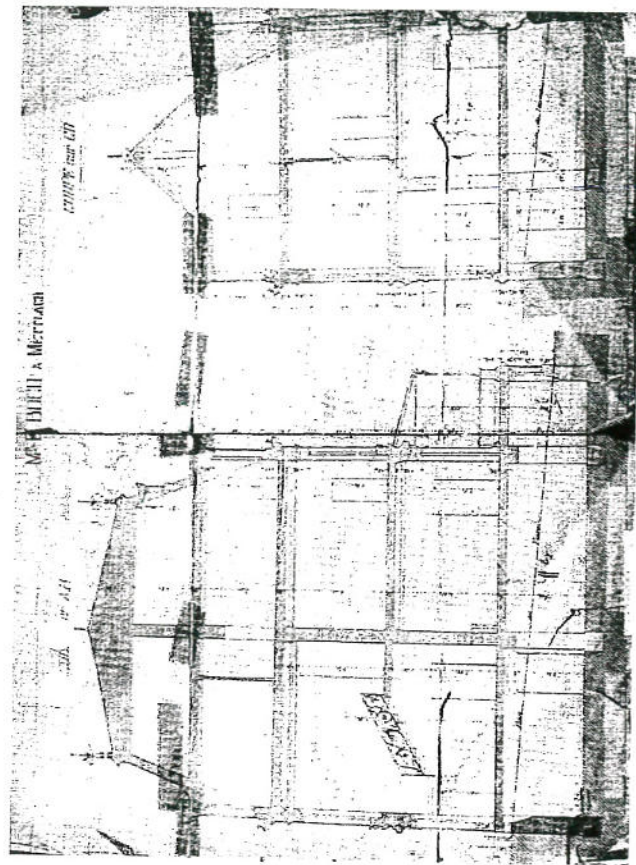
Nach Aufschrift ist die „FAÇADE PRINCIPALE“

PALE“ gezeigt, geht es um die Gartenseite. Der Plan ist nicht handgezeichnet, sondern mechanisch vervielfältigt und trotz des aufgedruckten Vermerks „Dressé par l'Architecte soussigné“ unsigniert. Daß die an dieser Stelle vorgeschlagene Zuordnung der getrennt gefundenen Streifen richtig sein muß, beweist ein weiteres Fragment aus dieser Planungsphase, das genau den dazugehörigen Teil des Originalgrundrisses zeigt. Da dieser Entwurf vor Baubeginn vorgelegt wurde, dürfte er aus dem Jahr 1877 stammen. Im Vergleich zu Querschnitten, die wir im Anschluß betrachten werden, kann als Entstehungsort Paris vermutet werden. Vorweggenommen werden soll das weitere, daß dieser Vorschlag nie ausgeführt wurde.

Wie zeigt sich nun aber dieser erste Entwurf für Schloss Ziegelberg? Es handelt sich um einen zweigeschossigen, vierachsigen Bau mit Mansardendach und einem beigestellten oktogonalen Turm. Über einem relativ weit herausragenden Kellergeschoss zeigt rasche Fensterformen mit ornamentierten Stützen und von Konsolen getragenen, geraden Verdachungen. Nach einem ausgeprägten Geschoßgesims, wie auch bereits zwischen Keller- und Erdgeschoss, folgt das zweite Stockwerk, gerahmt von Lisenen mit eingeleiteten Spiegeln und einem Abschlussbalk, das einen feinen, vegetabilisch-ornamentierten Fries besitzt. Die Fensterrahmungen zeigen Ohrenfächerausbildungen und werden von konsolengestützten Schilbänken getragen. Die Mansarde hingegen ist von stich-



7. Erster Entwurf zu Schloss Ziegelberg um 1877, Grundrißfragment.

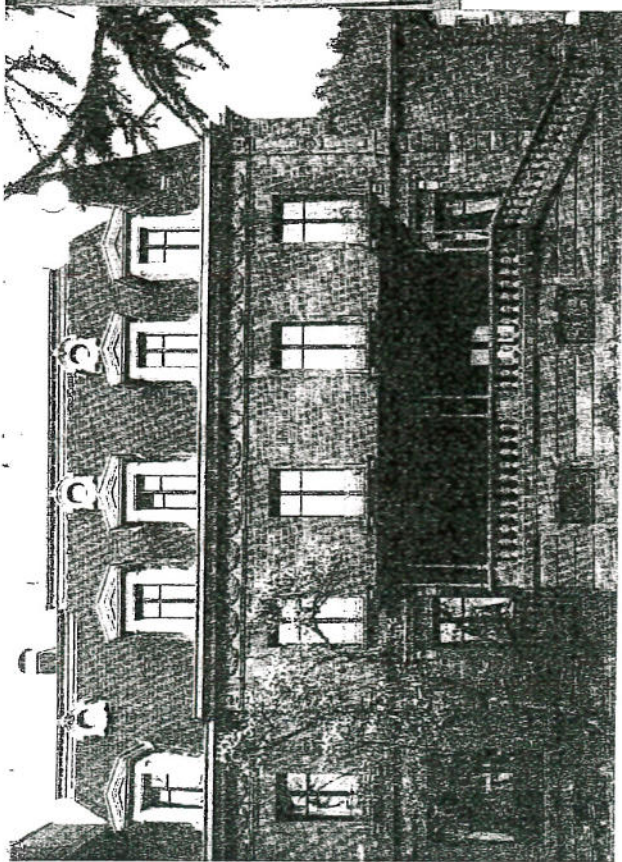


8. Querschnitte von Schloss Ziegelberg 1877/78.

gebogenen Fenstern mit herabhängenden Voluten beleuchtet. Dieser Entwurf wurde jedoch in dieser Form nie begonnen, vermutlich weil der Bauherr mehr Wohnraum wünschte. Auch geringfügige Änderungen an den vorgeschlagenen Detailformen wurden vorgenommen. So erweiterte der planende Architekt sein erstes Projekt durch eine leicht zurücktretende Ausfügung an der linken Seite. Von dieser Planphase, die kurz vor Baubeginn – also 1877/78 – entstanden sein dürfte, haben sich nur noch zwei Schnitte erhalten. Dieses Blatt, das auf Grund der vollkommen gleichartigen Beschriftung aus demselben Büro stammen muß wie der erste, unausgeführte Plan, trägt links unten den Namenszug des Vervielfältigungsanstalt „Cirrono Autographie Grosdidier, 10 Rue du fourre“. Obwohl kein Ortsname angegeben ist, läßt sich zweifellos folgern, daß Paris gemeint ist, da eine „Rue du fourre“ einzig sein dürfte. Das etymologisch sehr eigenwillige Wort „fourre“ kommt wohl nur im Pariser Quartier Latin vor, wo im 13. Jh. die Studenten an Strohhallen (feurre) sitzend auf der Straße Vorlesungen gehalten haben? Da die Pläne also in Paris kopiert wurden,

dürfte auch das Architekturbüro bzw. der Architekt dort ansässig gewesen sein. Die linke „COUPE sur AB“ gibt einen Querschnitt durch das Hauptgebäude vom Eingang und Treppenhaus bis zur Gartenveranda. Im wesentlichen ist hier der erste, abgelehnte Entwurf wiederholt. Unterschiede zeigen sich jedoch im erheblich erhöhten Dach, das über der Mansarde noch Dachstüben mit eigenen Glauben erhält, und in der geänderten Verandatrappe, die nicht mehr gerade in den Garten führt. Der rechte Schnitt „COUPE sur CD“ geht durch den neuen, schmaleren Ergänzungsbau, der den gewünschten zusätzlichen Raum bringen sollte. Weitere Originalpläne aus dieser Zeit sind nicht mehr vorhanden.

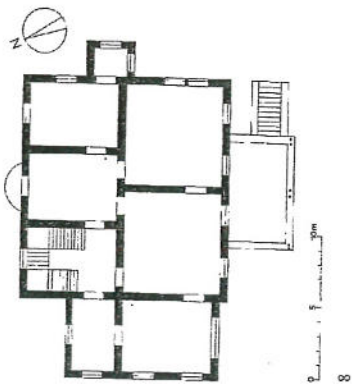
Nach diesen Vorschlägen ließ Edmund v. Boch schließlich 1878/79 Schloss Ziegelberg errichten, und wir können uns diesen Bau heute vor Augen führen, wenn wir die späteren Zutaten abziehen. Es handelte sich somit bei dem ursprünglichen Schloss Ziegelberg um einen zweigeschossigen Bau mit einem vierachsigen Haupttrakt und einem einachsigen zurückgesetzten Anbau. Ein umlaufender Girlandenfries im Abschlussbalk faßt den Bau zu-



9. Der ursprüngliche Teil des Schlosses.

sammen. Gegenüber dem ersten Projekt geringfügig veränderte Fensterformen, eine seitliche Verandastreppe, ein jetzt beigestellter quadratischer Turm und ein hohes Mansardendach sind die besonderen Merkmale. Der Bau selbst gibt uns Beweise, daß

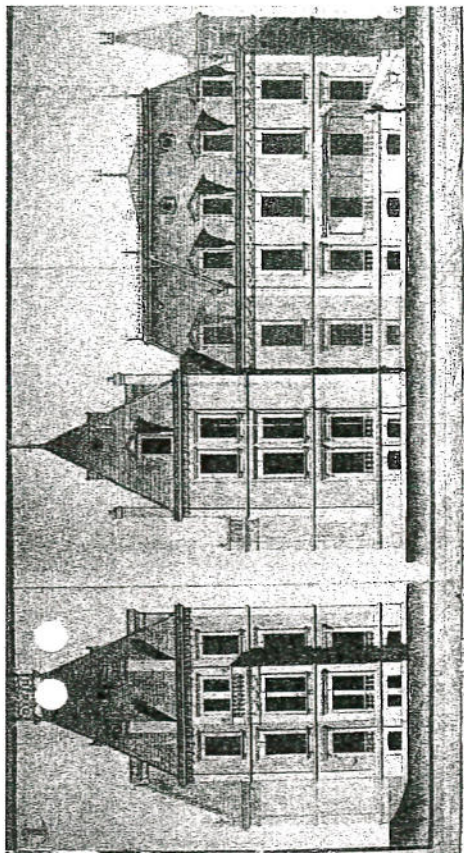
10. Grundriß 1879-1889



diese Hypothese richtig sein muß. Klar erkennbare Bauelemente zu anderen Teilen machen deutlich, daß diese später angefügt wurden. Der beschriebene Komplex unterscheidet sich auch in der einheitlichen Steinsetzungs- und Verfüguungstechnik von den nachträglichen Anbauten.

Der rekonstruierte Grundriß dieses ursprünglichen Bauzustandes von 1879 führt uns auch vor Augen, wie durch Addition eines zusätzlichen Bauteils, um den gewünschten Raumgewinn zu erreichen, aus dem einfachen rechteckigen ersten Projekt bereits ein vielgedrigtes Raumgebilde geworden ist. Doch in diesem Zustand blieb Schloß Ziegelberg nur zehn Jahre lang.

Wohl mit der Geburt seines vierten Kindes entschloß sich Edmund v. Boch 1888/89 zur Vergrößerung seines Hauses. Dazu wurde nach Aufschriß am 31. März 1889 ein Umbauprojekt wohl wieder von einem Franzosen - die Beschriftung ist französisch - vorgelegt. Nach dem andersartigen Zeichenstil und den Aufschriften zu urteilen, handelt es sich aber nicht um den gleichen Architekten, der den Kernbau entwarf. Die Pläne im Archiv des Bauholts Mettlach zeigen, daß das Bestehende unange-

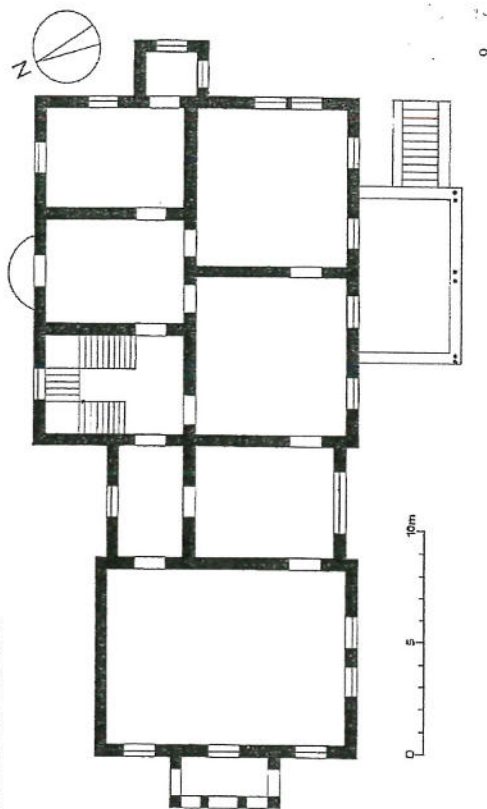


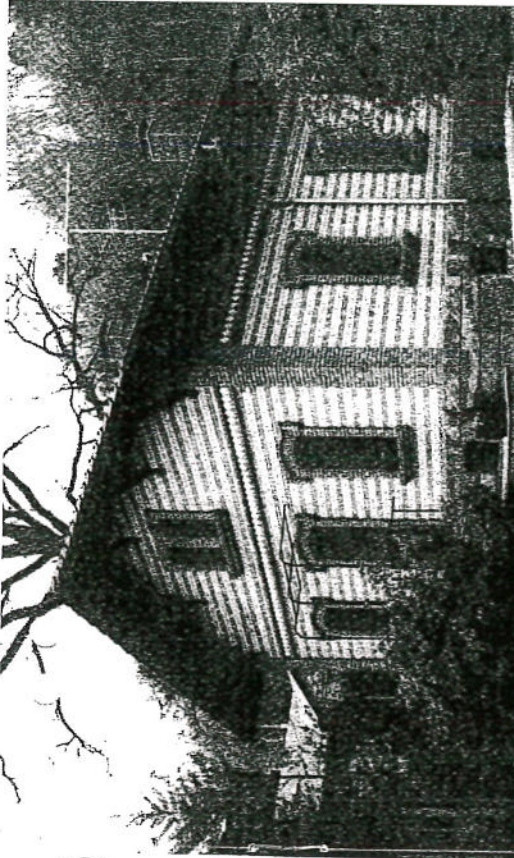
11. Umbauplan vom 31. März 1889.

tastet lediglich durch einen dreigeschossigen Anbau mit hohem Dach ergänzt werden sollte. Die architektonischen Einzelformen passen sich bewußt an die vorhandenen an. Lediglich das Abschlußgebälk weicht mit einem Konsolfries von dem Girlandenfries des Hauptbaues ab. An der Schmalseite ist den

beiden unteren Geschossen eine Ausluicht vorgelegt, welche die Basis für einen Alan des dritten Stockwerks bildet. Weitere Veränderungen wurden bei diesem Umbau von 1889 nicht vorgenommen, so daß sich der Grundriß dieses Zustandes leicht rekonstruieren läßt. Die ehemaligen Fenster nach

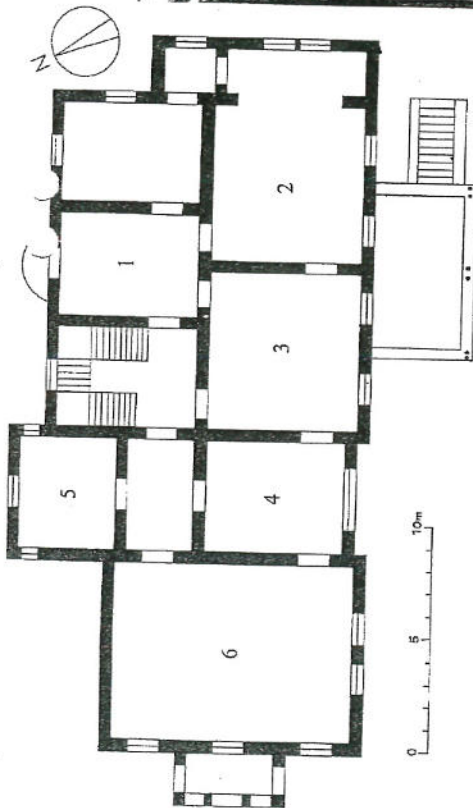
12. Grundriß 1889-1907.





14. Forsthaus von Schloss Ziegelberg.

15. Remisen- und Wirtschaftsstrakt von Schloss Ziegelberg.



13. Grundriß ab 1907. 1 = Eingangshalle, 2 = Wohnzimmer, 3 = Salon, 4 = Büro, 5 = Arbeitszimmer, 6 = Saal.

Westen wurden zu Türen umfunktioniert, die in den neuen großen Erdgeschloßsaal führen.

Die vorgelegten Pläne von 1889 wurden zwar vor der Ausführung noch einmal geringfügig verändert, doch betraf dies nur Details. Das Grundkonzept realisierte man wie vorgesehen, die Abweichungen werden wir bei der Betrachtung des heutigen Zustandes feststellen können. Zuvor muß jedoch noch auf einen zweiten Umbau eingegangen werden.

Im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen – so wurde eine Warmwasserheizung für das gesamte Gebäude installiert – ließ Edmund v. Boch erneut Anbauten errichten. Aus den Installationsplänen der beauftragten Heizungsfirma vom 26. Januar 1907 lassen sich die neu ausgeführten oder neu projektierten Erweiterungen herauslesen. Diese Arbeiten dürften 1907/08 ausgeführt worden sein.

Als erstes wurde rechts an den alten Kernbau (nach Osten) eine Erweiterung bis zur Flucht des quadratischen Turmes vorgenommen. Diese Ergänzung ist jedoch nur dem Erdgeschloß vorgelegt. An der nördlichen Eingangsfront fanden noch einmal massive Eingriffe statt. In den Winkel zwischen Hauptbau und zurückgesetztem alten Anbau bis zum Anbau der 1889 erfolgten Erweiterung wird ein neuer Raum eingepaßt. Im Erdgeschloß tritt er aus der Flucht des Kernbaues hervor, während das Obergeschloß diese Linie fortsetzt und den herausragenden darunterliegenden Teil als Altan nutzt. Ein ho-

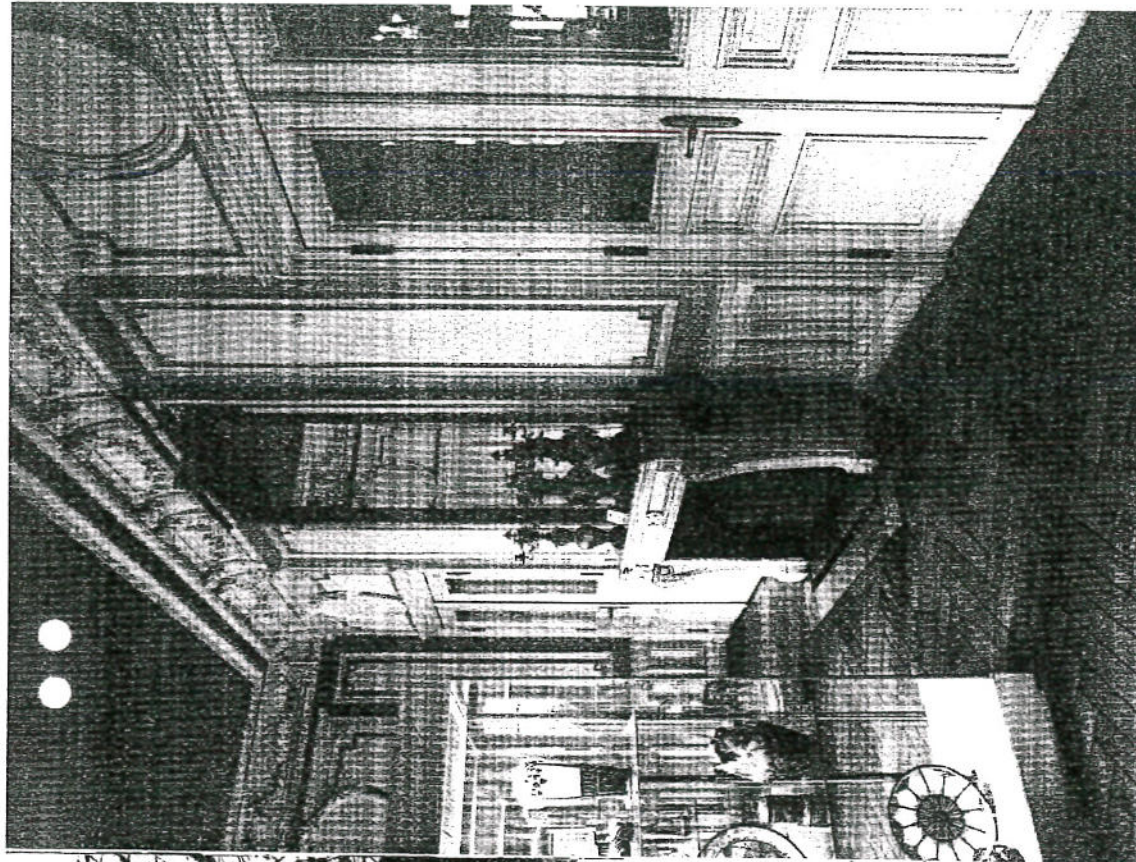
her Giebel darüber ist ebenfalls neu aufgesetzt worden.

Dieser Zustand von 1907/08 ist im wesentlichen heute noch vorhanden. Allein das Innere erfährt unter den verschiedenen Nutzungsanforderungen Veränderungen. Trotz der einheitlichen neorenaissancestilischen Ercheinung ist Schloss Ziegelberg ein Werk, das über Jahre allmählich gewachsen ist; vom ersten verworfenen Plan eines vierachsigen Rechteckbaues, über das 1879 ausgeführte Gebäude mit kleinem Anbau, schließlich den 1889 vorgenommenen dreigeschossigen großen Anbau, zu dem Endergebnis mit den Ergänzungen von 1907/08.

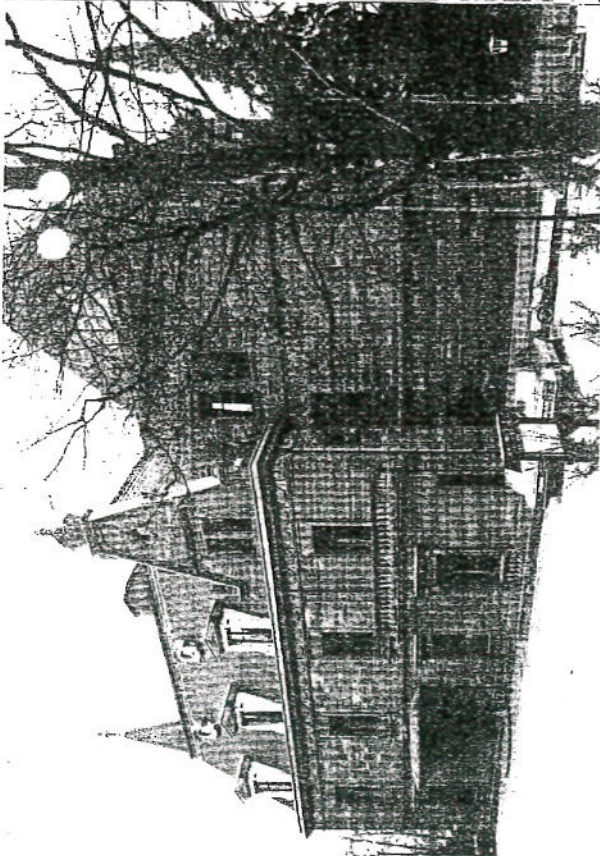
Nachdem Licht in diese Planungs- und Baugeschichte von Schloss Ziegelberg gekommen ist, soll das heute Bestehende etwas genauer betrachtet werden.

Schloß Ziegelberg heute

In einer ausgedehnten Parkanlage oberhalb des rechten Saarufers versteckt sich Schloss Ziegelberg. Rechts der Einfahrt zum Park liegt das kleine, zum Anwesen gehörende Forsthaus. Dieser eingeschossige Bau mit Satteldach ist aus Ziegeln errichtet und wird von horizontalen Streifen in farbigen Kontrast belebt. Der ehemalige Remisen- und Wirtschaftsstrakt daneben zeigt die gleiche Ziegelbauweise im Obergeschloß, während das Erdgeschloß



13



16. Nordseite des Schlosses.

aus Sandstein besteht. Hier war neben Gerätschaften die Gärtnerwohnung untergebracht. Über die Zufahrt führt man sich dem eigentlichen Schloß von Osten. An leicht geneigtem Gelände liegt das aus roten Sandsteinquadern errichtete Gebäude. Der erste Eindruck, den man erhält, ist von dem dreigeschossigen quadratischen Treppenturm mit seinem hohen Dach geprägt. Dieser ist der östlichen Schmalseite vorgestellt. Große, rohe Quader bilden das Kellergeschoß. Einfach, aber deutlich akzentuierende Gesimse trennen die Stockwerke. Links vom Turm zeigt der eingeschossige Anbau von 1907 ein gedoppeltes Fenster, das, wie auch das Fenster rechts des Turmes, Balustraden als Fensterbrüstung besitzt. Die Fensterverdachungen werden von Konsolen gestützt, die sich aus einer Triglyphe und einem dinnuntierten Quader zusammensetzen. Im Obergeschoß tragen Konsolen die Fensterbänke, während die Rahmung einläßt, rechteckig ist. Allein ein Keilstein lockert den sonst schlichten Rahmen auf. In das steile Mansarddach schneiden Gauben mit Dreiecksgiebeln ein. Der Haupteingang liegt an der Nordseite. Der ehemalige Kernbau ist von drei Fensterachsen gegliedert, von denen die Mitte das Portal einnimmt.

12

Über diesem ist im Girlandenfries, der den ganzen Bau umgreift, ein Wappen mit den Initialen „EB“ für Edmund v. Boch angebracht. Die Fensterformen sind die gleichen wie an der Schmalseite, selbst bei der erst 1907 hinzugefügten vierten Fensterachse mit Allan und hohem Giebel. Dieser Giebel mit seinen kurzen Zierobelisken, den steigenden Voluten, die Kugeln tragen, und dem halbrunden Schmuckaufsatz, der an einen weiblichen Hüftbrustgiebel erinnert, ruht im Gegensatz zu den übrigen Bauteilen stark deutsch an und scheint aus der norddeutschen Renaissance des 16. Jh. übernommen zu sein.

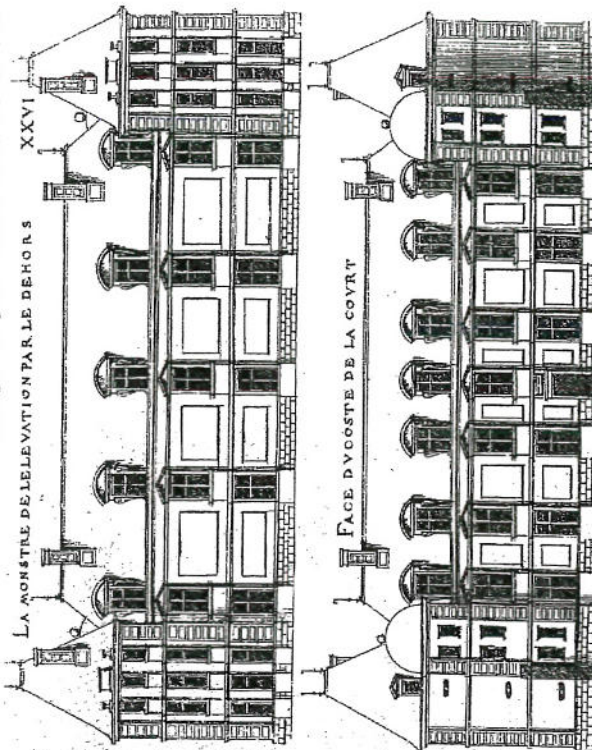
Besonders beeindruckend ist wiederum die Ansicht vom Westen auf den dreigeschossigen Anbau von 1889. Der Wand ist hier eine reich gegliederte Auslicht vorgelegt. Das gequaderte Erdgeschoß hat eine sich bogig öffnende, in die auf einer Balustrade der Hermenpieler eingestellt sind, die einen Architrav tragen, über dem wiederum Triglyphenkonsollen den Bogen stützen. Im ersten Obergeschoß ist die entsprechende Anordnung mit den weiblichen

17. Ehemaliger Sälon.

In der zweiten Hälfte des 18. Jh. beginnt in Frankreich, das sich nie vollkommen vom „Classicisme“ gelöst hat, eine Gegenreaktion auf die bewegten Formen des Rokoko. Der erste bedeutende Architekt dieser Epoche ist Jacques-Ango Gabriel, der eine Phase von „Neurenaissance“ einleitet, in der man durchaus eine historisierende Gestaltung sehen könnte, da er sich auf französische Vorbilder des 16. und 17. Jh. beruft, freilich nur auf deren strenge Vertreter. Diese Wiederbelebung älterer französischer Formen geschieht z. T. in Ermanglung einer profunden Italienkenntnis. Doch schon bald nach Gabriel folgt die stärkere Hinwendung zu den antiken Quellen, betrieben von den Stipendiaten, die sich an der Französischen Akademie in Rom aufhalten dürfen. Unter den Komreisenden, welche die Antike vor Ort studieren, ragt besonders Jacques-Germain Soufflot heraus, mit dem eine stärker „klassizistische“ Periode einsetzt. Die Gegenreaktion auf diese „Antikenimitation“ erwächst aus der neuen revolutionären Geisteshaltung. Die deshalb „Revolutionärsarchitektur“ genannte Bau-

kunst strebt bildhafte, aber monumentale Formen an, die häufig ins Visionär-Uttopische gesteigert sind. Doch schon bald findet Frankreich in einer zweiten Phase wieder zu eigenen Formen der Renaissance zurück. Die entscheidende Neuformulierung der Grundprinzipien erfolgt durch Jean Nicolas Louis Durand. Er erteilt den Utopien der Revolutionsarchitektur eine klare Absage und wirbt für eine systematisierte und praktisch-anwendbare Baukunst. Die besseren Nutzungsmöglichkeiten und einfachere Realisierung steht Durand bei der Neurenaissance-Architektur gegenüber dem Klassizismus. Sein Verständnis von „convenance“ (Angemessenheit) und „économie“ (Wirtschaftlichkeit) will jedes Bauwerk mit der vorgegebenen Geldsumme so angenehm wie möglich errichten und dabei generell preiswert bauen. Somit wird Durands Theorie besonders für die bürgerliche Gesellschaft nutzbar. Der Rang der Renaissance als selbständige Größe wird neu bestimmt. Formen und Bauty-

18. Ansichten eines Gebäudes nach einer Zeichnung von Jacques-Androuet DuCerceau aus dem 16. Jh.



eine Enfilade verbundene Ausstattung. Im ehemaligen Büro fällt besonders der Teppichhaft wirkende Mosaikfußboden auf, dessen Innenfläche von einem stilisierteren vierblättrigen Muster gebildet wird. Die Umgrenzung besteht aus Zahnschnitt, Mäandern, Doppelwellenband und einem laufenden Hund. Den gleichen Boden besitzen auch die Eingangsgloggia und das Stiegenhaus. Die Decke des Büros ist von dicken Stuckwülsten in geometrisch klare Felder untergliedert. Ein Rankenmotiv mit Blättern und Früchten, das fast an eine vegetabilische Umsetzung des klassischen Eierstrabs mit Perlschnur erinnert, schmückt diese Wülste. Der Kachelfußboden des ehemaligen Elzimmers (heute Anmeldung zum Museum) dürfte wohl bei der Erweiterung dieses Raumes 1907 neu verlegt worden sein. Darauf deutet das Pflanzenornament hin, das sich vom Jugendstil beeinflusst zeigt. Die kassettierte Decke stützt sich auf eine Voute, die mit Palmzweigen, Zungenblättern und einer filigranten Form dekoriert ist.

Besonders schön wiederum ist der ehemalige Salon ausgeschmückt, dessen einfach gerahmte und mit Eckrosetten verzierte Wandpaneele sich über einer Holzlambris erheben. Die Voute besteht aus einer Perlschnur, Konsolen mit Löwenköpfen und Girlanden.

Wir haben somit Schloß Ziegelberg, seine Entstehung und seine Geschichte kennengelernt. Die literarische Quellenlage hat den Namen des Architekten nicht preisgegeben. Alles, was zu vermuten bleibt, ist, daß es sich wohl um einen französischen Baumeister aus Paris handeln dürfte. Eine stilkritische Zuschreibung ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich, so daß man zu einer gewissen Abklärung des Bildes nur noch einen kurzen Blick auf die Situation der französischen Architektur der zweiten Hälfte des 19. Jh. werfen kann.

Anmerkungen zur französischen Architektur im 19. Jh.

Schloß Ziegelberg zeigt in seiner Gesamtkonzeption wie in vielen Einzelmotiven so typisch französische Formen, daß man, selbst ohne die gegebenen Hinweise auf die Pariser Herkunft der Pläne, sofort eine französische Provenienz vermuten würde. Allerdings ist einerseits der Bau zu klein und zu wenig charakteristisch, andererseits der Historismus des 19. Jh. zu allgemein in seiner Formenwendung, so daß ein Vergleich mit zeitgleichen Bauten in Paris bzw. in Frankreich unergiebig bliebe. Aus diesem Grund soll nur ganz knapp die stilistische Gesamtsituation umrissen werden, in die Schloß Ziegelberg einzufügen ist.

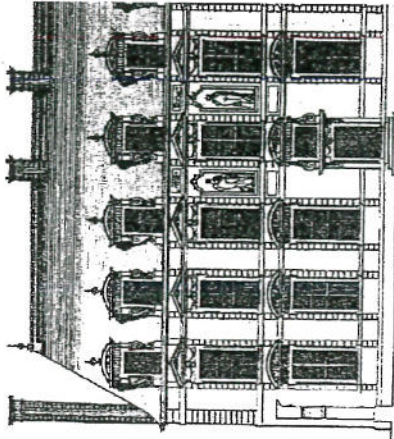
Gegenständen, sogenannten Termenpfeilern, angewendet. Im dritten Geschloß ist die Aussicht als Altan ausgebildet, der durch plastisiertere Türen erreicht werden kann. Der Südwesteck fügt sich diesem Stockwerk ein Rechteckanker an, der auf ornamentierten Konsolen aufliegt.

Die Süd- bzw. Gartenfront ist die Hauptseite des Schlosses. Vom Park aus überschaubar man den Gesamtsumplex. Gegenüber dem Hauptbau man den Gesampolten Fenstern, einem vorkragenden Balkon und einem Zwerchhaus aufgelockert. Dem Erdgeschoß des Hauptgebäudes ist eine Voranda mit seitlicher Treppe vorgelegt, die von einer Veranda aus dünnen Eisenstäben überspannt ist. Die Fenster der Gartenseite sind von den bereits beschriebenen Formen.

Das Innere des Schlosses ist nicht mehr vollständig im ursprünglichen Zustand. Die verschiedenen Nutzungen nach 1939 haben hier eingegriffen, wenn auch die Restaurierung der siebziger Jahre die meisten Veränderungen zurückgenommen hat. Beim Umbau zum Museum ging man sehr sorgfältig mit dem Bestand um, mußte aber auch hier anforderungsspezifische Maßnahmen treffen.

In seiner Funktion als Wohnschloß für Edmund v. Boch waren alle Obergeschoßräume als Schlaf-, Kinder-, Fremden- und Dienstbotenzimmer genutzt. Im Keller waren Küche und Hauswirtschaftsräume untergebracht. Das Erdgeschoß war allein repräsentativer Nutzung vorbehalten. Betrat man das Gebäude durch den Haupteingang von Norden, kam man zunächst in eine Eingangsgloggia. Von dieser erreichte man nach links einen Garderobenraum und nach rechts das großzügige Treppenhaus mit schön gearbeiteten Geländern. Dieser Zustand ist auch heute unverändert. Von der Eingangsgloggia gelangte man in den Salon, der sich ebenso wie das angrenzende Elzimmer zur Veranda öffnet. Das Elzimmer ist darüber hinaus auch direkt von der Loggia erreichbar. An der anderen Seite des Salons schloßen sich ein Büro und jenseits eines Korridors ein weiteres Arbeitszimmer an. Büro und Korridor sind heute zu einem Raum vereint. Den Abschluß nach Westen bildet der große Saal, der sicherlich auch für Empfänge von dem im öffentlichen und politischen Leben stehenden Hausherrn genutzt wurde.

Werfen wir noch einen kurzen Blick auf die Innendekoration. Herauszuheben sind hierbei das Büro, der Salon und das Elzimmer. Diese drei aus der ersten Bauphase von 1879 stammenden und durch



19. Hôtel Sully in Paris nach einem Stich von *Jean*

pen des italienischen und des französischen 16. Jh. werden in Neubauten des Bürgertums mit Vorliebe verknüpft. Genau aus dieser Situation heraus ist auch der Bau in Mettlach zu verstehen.

Der unbekannte Architekt von Schloß Ziegelberg orientiert sich in Anlehnung an das beschriebene geistig-theoretische Umfeld gleichfalls an der französischen Renaissance des 16. und des 17. Jh. Diese zwar eklektizistische Methode verknüpft dennoch eigenschöpferisch die verfügbaren Vorbilder.

Die frühesten Werke, die Anregungen allgemeiner Art gegeben haben, sind z. B. besonders in den Traktaten des *Jacques-Androuet DuCerceau* (1559 ff.) zu finden. Zahlreiche Komplexe aus mehrfach gruppierten Massblöcken, die aus unterschiedlich hohen Teilen addiert sind, haben Einfluß auf die Architekten der zweiten Hälfte des 19. Jh. genommen. Hinzu kommen die stilistisch strengeren Werke des frühen 17. Jh., von denen z. B. das Hôtel Sully in Paris (ab 1625) zu nennen wäre. Diese und ähnliche Bauten bilden die Quelle, aus der die Pariser Architekten um 1880 schöpfen. Die dabei auftretenden typischen Merkmale sowohl der französischen Renaissance als auch des Historismus sind die massenmäßige Gruppierung, die Ausbildung stark vertikalisierter durchlaufender Fensterachsen und die hohen Mansarddächer, um nur die auffälligsten zu nennen. Schloß Ziegelberg fügt sich somit in seiner Gesamterscheinung in die französische Neurenaissance-Architektur des 19. Jh. ein.

5.7 Fotoanlage

Schloss Ziegelberg
Nordansicht



Westansicht



Rückansicht



Ostansicht



parkähnlicher Garten



Aussicht Südseite



KG-Flur mit westlicher Außentür



Personal-WC



KG-Restaurantbereich



Außentür Restaurant



Restaurantküche im KG



Büroraum



Detail Feuchteschäden KG-Außenwand



KG-Flur



Lagerraum Restaurant



Waschküche



Elektro-Hauptverteilung



Feuchteschäden KG-Außenwände



Öl-Zentralheizung (ca. 2010)



Warmluftheizungs-Installationen



KG-Damen-WC



Herren-WC



Schimmelbefall KG-Mauerwerk



Feuchteschäden, teils auch an Innenwänden



Relativ kleiner Aufzug im Treppenhausbereich Raum 6 im EG-Restaurantbereich



Raum 5



Detail Deckengestaltung



Teils gehoben - stark gehobene Ausstattung



Zimmer 7 (Büro)



Decken und Wände mit Holzverkleidung



Raum Nr. 4



Parkettboden; Stuckverzierungen



Raum 3 mit Thekenanlage



Ausgang zur überdachten Veranda



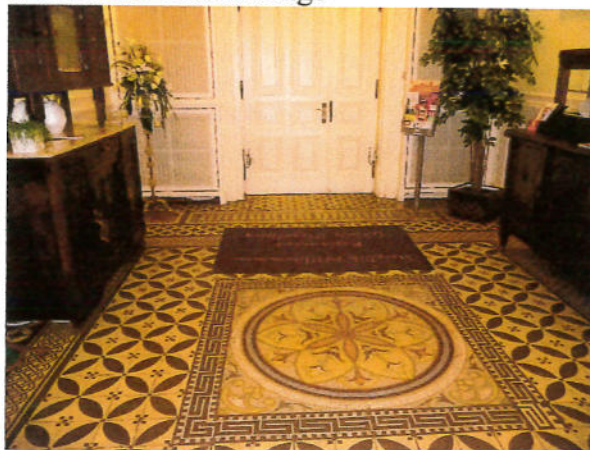
EG-Garderobenbereich



Beispiel WC-Anlagen im EG



historische Bodenbeläge



1. OG; Büroraum Nr. 16



WC-Anlagen 1. OG (Raum Nr. 15)



Detail Treppenhaus Ostseite



Büroraum Nr. 10



Raum Nr. 13 im 1. OG



Raum 12 (Proberaum Musikverein)



Flurbereich 2. OG



Beispiel WC-Anlagen 2. OG



Sitzungssaal der Gemeinde (Westseite)



Beispiel Balkon



DG-Abstellraum



teils niedrige Raumhöhen



Beispiel alte Wasserschäden Dachverkleidung



sehr kleine Gaubenfenster



Teils Metall-Dachdeckung



sehr aufwendige Dachanschlüsse



GD-Flur Bereich Wohnung



DG-Bad der Wohnung



Beispiel DG-Wohnraum



zu kleine Fenster in den DG-Zimmern



Speicherboden im Westturm



Dachuntersicht Westturm



Forst-/ Pförtnerhaus

Dicht angrenzender Bewuchs



Südostansicht



Südwestansicht



Nordostansicht



Betonierter Hinterhof



EG-Flur



EG-Küche



Gäste-WC



DG-Flur



DG-Büroraum



DG-Bad



Öl-Zentralheizung



Beispiel Feuchteschäden KG



Ostansicht



Beispiel Ausbesserungsstelle Fassade



statisch zu überprüfende Stützmauer



Westansicht, linker Teil



Westansicht, rechter Teil



Detail Innenbereich Garage



Beispiel Korrosionsschäden Deckenträger



Ehemalige Töpferwerkstatt



meist einfache Ausstattungen



Treppenhaus



ehemalige EG-Küche



Beheizung mit Einzelöfen



OG-Speicherbereich



einfache OG-Lagerflächen



OG-Flur in ehemaliger Wohnung



OG-Bad in ehemaliger Wohnung



Wände teils mit Fliesenbelag



OG-Zimmer



Übungsraum Feuerwehr



Ehemaliges Wohnungs-WC



fehlender Handlauf an Holzterasse



Holzfenster mit Isolierverglasung



EG-Flur Bereich Jugendforum



Elektro-Hauptverteilung



Abstellraum Jugendforum EG



Holztreppe zum OG



Holzfenster mit Isolierverglasung



OG-Flurbereich



Beheizung mit Einzelöfen



OG-Küche Jugendforum



OG-Bad Jugendforum



Detail Innentür



OG-Ostzimmer Jugendforum



OG-Westzimmer Jugendforum



OG-Abstellraum



EG-Abstellraum 1 Gastronomiepächter



Detail Plattenboden



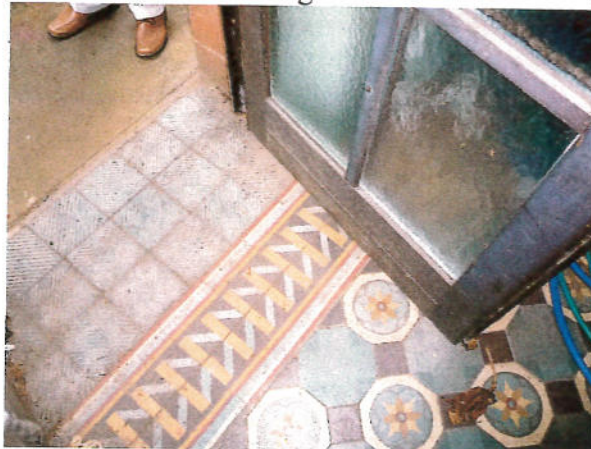
EG-Abstellraum 2 Gastronomiepächter



EG-WC neben Abstellraum 2



Detail alter Bodenbelag



nördlicher Unterstand neben Wirtschaftsgebäude



Südseite Wirtschaftsgebäude



Detail Dachaufsicht



Unterer Stellplatz



oberer Stellplatz

