kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Philipp M. Schultz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Gemäß ISO / IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Philipp M. Schultz
Gemäß ISO / IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Kaiserstraße 37a
54290 Trier

Telefon: 0651 20603687
Internet: www.immobilienbewertung-schultz.de
E-Mail: kontakt@immobilienbewertung-schultz.de

Amtsgericht Trier
Justitzstraße 2-6
54290 Trier

Datum: 13.08.2025
Az.: GA022025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhausmit Anbau bebaute Grundstück
in 54439 Saarburg, Hauptstraße 39a

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag 10.07.2025

geschätzt mit rd.

170.000 €

<u>Einzelverkehrswerte:</u>

Flur 15 Flurstück 224/8:	rd. 24.000€
Flur 15 Flurstück 224/9	rd. 146.000€

im Zwangsversteigerungsverfahren 23 K 22/25

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.5	Zusammenfassende Angaben zu Bewertungsauftrag	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäude	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.8.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse im Bezug auf die Bewertungsteilbereiche	49
5	**Verkehrswert des Bewertungsobjektes**	**50**
6	**Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke**	**51**
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**53**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
7.3	Verwendete fachspezifische Software	54
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**55**

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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Anbau
Objektadresse:	Hauptstraße 39a, 54439 Saarburg
Grundbuchangaben:	Saarburg, Blatt 5451, lfd. Nr. 9 & 10
Katasterangaben:	Saarburg, Flur 15, Flurstücke 224/8, 224/9

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justitzstraße 2-6 54290 Trier Auftrag vom 19.05.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuchauszug

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025
Qualitätsstichtag:	10.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (05.06.2025), Baulastenauskunft (14.07.2025), Energieausweis (04.06.2022), Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 (im Folgenden LGMB2025), Informationen beteiligter Gläubiger, Katasterauszug, Bodenrichtwertauszug, Informationen zur Grundstücksteilung, Angaben der Eigentümerin, Einsichtnahme in die Grundakte, eigene Recherchergebnisse, einschlägige Fachliteratur, nächstverfügbarer Mietspiegel.

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 und 224/9 konnten im Ortstermin nicht vollständig besichtigt werden. Die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 konnten nur von außen besichtigt werden, bzgl. 224/9 konnte der Dachboden nicht besichtigt werden.

Die Mieterin im OG untersagte unter Berufung auf den Datenschutz, über die Eigentümerin, die Anfertigung von Lichtbildern auf denen persönliche Gegenstände bzw. Einrichtungen erkenntlich sind. Die Fotodokumentation des OG ist daher nur sehr eingeschränkt möglich.

Das Kellergeschoss konnte auf Grund defekter Beleuchtung nicht komplett besichtigt werden.

Nutzung:

Das Erdgeschoss auf Flurstück 224/9 wird aktuell durch einen benachbarten Gewerbebetrieb als Büro und Lagerfläche genutzt, ein Mietvertrag existiert laut Eigentümerin nicht, Mietzahlungen werden nicht entrichtet. Es handelt sich jedoch nicht um Gewerberäume im eigentlichen Sinne.

Das Obergeschoss auf Flurstück 224/9 wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt, Mietzahlungen werden aktuell entrichtet.

Die Folgenutzung auf Flurstück 224/9 wird in der aktuellen Form weder aus Ertrags- noch aus Eigennutzungsgesichtspunkten als praktikabel angesehen. Daher wird die Immobilie als Einfamilienhaus bewertet.

Die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 werden aktuell durch den benachbarten Gewerbebetrieb als Lager und Verkaufsfläche genutzt. Der Zugang zu den Räumlichkeiten ist über Flurstück 224/9 nur im Obergeschoss gegeben. Die Räume im Erdgeschoss sind nicht durch die baulichen Anlagen der jeweiligen Flurstücke zu betreten. Auf Grund der Anpassung der Räumlichkeiten an die gewerbliche Nutzung, sowie einer eingetragenen Vereinigungsbaulast auf Flurstück 224/8 wird eine Folgenutzung am ehesten in Verbindung mit der benachbarten Gewerbeeinheit gesehen, diese ist jedoch bzgl. der Vermietbarkeit auf Grund der speziellen Gewerbeform als eingeschränkt anzusehen.

Unterlagen:

Unterlagen bzgl. der baulichen Anlagen konnten nicht eingesehen werden, die betreibende Gläubigerin gibt an keine Unterlagen zur Immobilie zu besitzen. Recherche bei entsprechenden Ämtern förderten keine Unterlagen zu Tage. Demnach kann in diesem Gutachten kein Bezug zu Bauunterlagen bzw. Bauakten oder Pläne hergestellt werden. Die Bewertung erfolgt daher anhand des Ortsbildes.

Die Flächenberechnungen basieren daher nicht auf offiziellen Bauunterlagen, sondern wurden anhand verfügbarer Daten errechnet. Die Wohnflächenberechnung basiert auf einem Ortsaufmaß, die Fläche von Flurstück 224/8 musste geschätzt werden. Die BGF-Berechnung wurde anhand der Außenmaße über eine maßstäbliche Flurkarte hergeleitet.

Bewertungsteilbereiche:

Auftragsgemäß wurden für die einzelnen Flurstücke Bewertungsteilbereiche gebildet. Da es sich um zusammenhängende Bebauung handelt wurden Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc. im Bezug auf das „Gesamtobjekt“ angewendet.

1.5 Zusammenfassende Angaben zu Bewertungsauftrag

Gemäß schriftlichem Auftrag vom 19.05.2025 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes entsprechend §75 a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der „Verkehrswert des Grundbesitzes“ ermittelt werden.

Verdacht auf Altlasten:	Es konnten keine Anzeichen vor Ort wahrgenommen werden, es besteht daher kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
Miet- und Pachtsituation:	Das Obergeschoss (Flurstück 224/9) wird aktuell zu Wohnzwecken vermietet. Mietzahlung findet nach Aussage statt. Das Erdgeschoss (Flurstück 224/9) wird aktuell ähnlich einem Mietverhältnis genutzt jedoch erfolgt keine Mietzahlung. Der Gebäudeteil (Flurstück 224/8) wird analog dem Erdgeschoss genutzt.

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

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb selbst wird nicht geführt, jedoch werden einzelne Räumlichkeiten aktuell von einem benachbarten Gewerbebetrieb genutzt.
Maschinen und Betriebseinrichtung:	Es besteht der Verdacht, dass in den Räumlichkeiten auf Flurstück 224/8 Betriebseinrichtung bzw. kleinere elektronische Maschinen untergebracht sind. Dieser Gebäudeteil konnte jedoch nicht von Innen besichtigt werden. Auf Flurstück 224/9 befinden sich zum benachbarten Gewerbebetrieb gehörige Akten sowie Kühl- und Abstellmöglichkeiten (nicht fest installiert).
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde seitens des Eigentümers nicht vorgelegt. Es konnte jedoch ein Energieausweis aus Akten einer Gläubigerin eingesehen werden.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Trier-Saarburg
Ort und Einwohnerzahl:	Saarburg, ca. 7.500 (Quelle Stadt Saarburg)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Trier ca. 23km, Merzig ca. 30km, Saarlouis ca. 48km Luxemburg ca. 68km Landeshauptstadt: Mainz Autobahnzufahrt: A1 über Grevemacher Bahnhof: Saarburg Flughafen: Findel (Luxemburg)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Saarburg-Beurig an der „Hauptstraße". Im Ort selbst sind Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes vorhanden, ebenso wie Grund- und weiterführende Schulen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung mit teilw. kleineren Gewerbebetrieben. Geschlossene Bauweise, überwiegend zweigeschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	Leichte Hanglage, mit der Straße ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: insg. ca. 26m mittlere Tiefe: insg. ca. 10m Grundstücksgröße: insg. 192m² Grundstücksform: unregelmäßig geschnitten

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtsstraße mit üblichem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Gehwege beidseitig sowie befestigt vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ortsübliche Versorgungsleitungen, Strom, Zu- und Abwasser, Kommunikation.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Altlasten:	Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Konkrete Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Zum Bewertungszeitpunkt liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2025 vor. Gem. dieses Auszuges ist in ABT II des Grundbuches von Saarburg, Blatt 5451, lfnd. Nr. 6 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Hinweis</u>: Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse die ggf. in Abt. III des Grundbuches eingetragen sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Bodenbelastungen) sind nach Auskunft der Eigentümerin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Vereinigungsbaulast eingetragen Saarburg Flur 15, Flurstück 224/8. Vereinigungsbaulast mit Saarburg Flur 15, Flurstück 225/5.
Denkmalschutz:	Auf Grund des Bau- und Sanierungsjahres des Bewertungsobjekts sowie der Gebäudeart wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. den bereitgestellten Daten der Verbandsgemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem mit Bebauungsplan versehenen Gebiet. Die bauliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise geprüft. Dabei wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmowertV)
Beitragsrechtlicher Zustand:	teilweise pflichtig
Anmerkung:	Fernmündlich eingeholt am 11.08.2025, es bestehen offene Abgaben nach §§ 8ff KAG, keine offenen Abgaben gem. §§127 ff BauGB. Mündliche Auskunft der zuständigen Gemeinde.

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau (Reihenmittelhaus) bebaut. Aktuell ist das Bewertungsobjekt teilw. vermietet und teilweise mietfrei genutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus „mit Anbau“ (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) <u>Hinweis</u>: Die Wohnung im Obergeschoss bildet theoretisch eine für sich abgeschlossene Einheit. Im Erdgeschoss sind jedoch alle Räume durch den Hausflur, der auch zum OG führt, zugänglich. Eine Nutzung als getrennte Einheiten wird daher für das Bewertungsobjekt nicht gesehen. Die aktuelle Nutzung ist den besonderen persönlichen Umständen zuzuschreiben, welche in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Da die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 nur eingeschränkt durch die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/9 betretbar sind wird dieser Teil auch als „Anbau“ in diesem Gutachten bezeichnet.
Baujahr:	1926 (das Baujahr wurde dem Energieausweis entnommen)
Modernisierung:	Sanierung 1973 (dem Energieausweis entnommen) Modernisierung der Heizung 2006 Teilrenovierung (einfache Ausführung) des Obergeschosses 2021
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Gestrichener Putz
Energieausweis:	Im Zuge der Bewertung konnte ein Energieausweis eingesehen werden. Energieeffizienzklasse C, Endenergiebedarf 217,5 kWH7(m²*a) Hauptenergieträger Heizöl EL

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	unbekannt
Kellerwände:	Massiv, vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Massiv, vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	soweit erkennbar Massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Keller Beton
Treppen:	
Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Holz
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizraum, Gewölbekeller
Erdgeschoss (aktuell):	Büro, Flur, zwei Abstellräume, WC, kleine Kammer unter der Treppe.
Obergeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad, Wohnungsflur, Flur Treppenhaus
Dachgeschoss:	Dachboden
Hinweis:	Die Raumaufteilung bezieht sich nur auf die baulichen Anlagen des Flurstücks 224/9. Das Innere der baulichen Anlagen des Flurstücks 224/8 konnte nicht besichtigt werden. Vermutlich ein größerer Raum im OG sowie Verkaufs und Lagerflächen im EG.

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

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

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen Flurstück 224/9

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Gestrichene Tapete, gestrichener Putz
Deckenbekleidungen:	Gestrichene Tapete, gestrichener Putz

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Gestrichener Putz, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gestrichene Tapete

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Gestrichene Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung, gestrichene Tapete

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holz

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge:	Fließen

Fenster und Türen Flurstück 224/9

Fenster:	Kunststoff, doppelt verglast, manuelle Rollläden

Türen:

Eingangstür:	Holztür mit Glaseinsatz

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

Zimmertüren:	Einfache Holztüren teilw. mit Glaseinsatz

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung Flurstück 224/9

Elektroinstallation:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Leitungen unterputz.
Heizung:	ÖL-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Öl-Zentralheizung auch für Warmwasserbereitung
Sanitäre Installation:	Ein Bad mit Dusche und Wanne im OG, ein WC im EG

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung Flurstück 224/9

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Wird im Zusammenhand mit diesem Gutachten nicht bewertet.

Keller Flurstück 224/9

Keller:	Teilkeller
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	gestrichener Putz
Deckenbekleidungen:	gestrichener Putz
Fenster:	einfache Kippfenster
Türen:	einfache Kellertür (im Kellerinneren keine Türen)

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes Flurstück 224/9

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildung in mehreren Räumen z.B. Abstellraum im EG, Wohnzimmer im OG sowie Rissbildungen an der seitlichen Fassade (vom Dach kommend), Feuchtigkeitsspuren in der Küche im OG vermutlich im Bereich eines innen verlaufenden Kamins, Putzschäden in mehreren Räumen im EG. Die aufgeführten Punkte wurden über die Alterswertminderung berücksichtigt und nicht separat als BoG ausgewiesen. Etwaige Auswirkungen der

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

Rissbildung wird in diesem Gutachten nicht untersucht.

Allgemeinbeurteilung:

Das Erdgeschoss weist in den Bereichen Wand- und Bodenbekleidung sowie Sanitär und Geschosstreppe beginnenden Verschleiß auf. Durch die teilweise Modernisierung des Obergeschosses ist der Zustand entsprechend. Die erfolgten Modernisierungen werden als einfache Ausführung angesehen.

Zur Nutzung als Einfamilienhaus sind Modernisierungsarbeiten notwendig, diese sind im Gutachten bereits berücksichtigt und als BoG wieder bereinigt.

3.3 Nebengebäude

Es gibt keine eigentlichen Nebengebäude, die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 werden als Teil des Gebäudes bzw. Anbau angesehen, da sie keinen klassischen Nebengebäude-Charakter aufweisen. Die Bauliche Verbindung als Gebäudeteil ist ersichtlich, jedoch ist der Zutritt zu diesem Gebäudeteil nur im OG möglich, die weiteren Räume können, gem. Auskunft der Eigentümerin, nur durch das Nachbargebäude auf Flurstück 225/5 betreten werden.

3.4 Außenanlagen

Rückwärtig als Terrasse, in mäßigem Zustand. Vorderseitig gepflastert, als PKW-Stellplatz jedoch durch den Zuschnitt zu schmal.

Unterirdische Außenanlagen konnten nicht überprüft werden, es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diese in ortsüblicher Ausführung vorhanden sind.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück in 54439 Saarburg, Hauptstraße 39a zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarburg	5451	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saarburg	15	224/9	141 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarburg	5451	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saarburg	15	224/8	51 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Flurstück 224/8 B - Flurstück 224/9	Einfamilienhaus mit Anbau* Einfamilienhaus mit Anbau*	51 m² 141 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen	*Zusammenhängende Bebauung	192 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen

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

werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 192 m² Bewertungsteilbereich = 51 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=** **150,00 €/m²**	

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.07.2025	× 1,090	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 163,50 €/m²	
Fläche (m²)	700	192	× 1,119	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 182,96 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 9,15 €/m²	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert			**= 173,81 €/m²**	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	182,96 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 9,15 €/m²	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 173,81 €/m²**	
Fläche	× 51 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.864,31 € **rd. 8.860,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 insgesamt **8.860,00 €.**

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Hinweis: In diesem Gutachten werden Auftragsgemäß Bewertungsteilbereiche gebildet, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze werden auf Basis des Gesamtgrundstücks angewendet.

E1

Zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße wurde unter Bezugnahme auf den Landesgrundstücksmarktbericht RLP2025 der interpolierte Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück

1,085 durch den Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück (700m² = 0,97) geteilt. Es ergibt sich der Anpassungsfaktor 1,118556 demnach rd. 1,119.

E2

Gem. Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt gem. §§8 ff KAG teilweise abgabenpflichtig, sowie gem. §§127 ff BauGB beitragsfrei. Die genaue Höhe der ausstehenden Abgaben wurde auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Laut fernmündlicher Auskunft handele es sich um kleinere Beträge, daher erfolgt eine Pauschale Wertminderung von 5% auf den Ermittelten Bodenwert je m².

E3 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -5,00 %	-9,15 €
Summe	-9,15 €

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür

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

gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Verkauf durch

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	641,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 53,48 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	34.280,68 €
Baupreisindex (BPI) 10.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	64.653,36 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	64.653,36 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 28 Jahre 65,00 % 0,35
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	22.628,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**22.628,68 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**1.131,43 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**23.760,11 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**8.860,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**32.620,11 €**
Sachwertfaktor	×	**1,21**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**3.947,03 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“	=	**35.523,30 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.466,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“	=	**25.057,30 €**
	rd.	**25.000,00 €**

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,9 %	40,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

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

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	59,9	362,39
3	695,00	40,1	278,70
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 641,09			
gewogener Standard = 2,4			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	641,09 €/m² BGF
	rd.	641,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (22.628,68 €)	1.131,43 €
Summe	1.131,43 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4

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

beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das dem Energieausweis entnommen ca. 1926 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1973 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Hinweis: Im Zuge der Bewertung wurden Bewertungsteilbereiche gebildet, der Sachwertfaktor wird auf Basis des Gesamtobjektes angewendet.

Gem. LGMB2025 beträgt der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000€, in Marktsegment 4 welches Saarburg entspricht, 1,2 und für 225.000€ 1,16. Mittels Interpolation auf den vorl. Sachwert des

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

Bewertungsobjektes (Summe der Bewertungsteilbereiche) von rd. 204.000€ ergibt sich der Sachwertfaktor 1,194. Für die Objektart Reihenmittelhaus ist dem. LGMB2025 eine Anpassung vorzunehmen. Mittels Interpolation an das Bodenwert-Nivea sowie den vorl. Sachwert ergibt sich eine Anpassung i.H.v. 0,025. Für vermietete EFH / ZFH ist gem. LGMB2025 ein Abschlag auf den Sachwertfaktor zu vergeben, zur Anpassung an das Bewertungsobjekt ergibt sich der Abschlag von -0,06. Gem. den Fortschreibungen des oberen Gutachterausschusses ist für das Marktsegment 4 bei dem ermittelten vorl. Sachwert ein Zuschlag von 0,05 zu vergeben. Berechnung des Sachwertfaktors 1,194+0,025-0,06+0,05= 1,294 also rd. 1,209. Der LGMB2025 hat keine Daten für EFH mit teilweiser gewerblicher Nutzung für das Niveau des ermittelten vorl. Sachwertes abgeleitet. Daher wird in diesem Gutachten das Sachwertfaktormodell für Standard EFH/ ZFH verwendet und anhand der veröffentlichten Tabellen mit zu oder Abschlägen versehen. Zumal der Anteil der gewerblichen Nutzung, im Rahmen der Folgenutzung, im Bewertungsfall als gering anzusehen ist.

uelle: LGMB RLP 2025

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die Bebauung des Bewertungsteilbereiches Flurstück 224/8 als Einfamilienhaus vorgenommen wurde, wird auch der Kostenkennwert der NHK2010 entsprechend ermittelt. Da die Bebauung aber nicht über z.B. eigene Heizungsanlage etc. verfügt wird zur Marktanpassung ein Sicherheitsabschlag von 20% auf den vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen vergeben.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (39.470,33 €)	-3.947,03 €
Summe	-3.947,03 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-466,00 €
• Werteinfluss der Beiträge	-466,65 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Stark erschwerte Vermiet- und Nutzbarkeit	-10.000,00 €	
Summe		-10.466,00 €

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

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit der baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 sowie der eingetragenen Vereinigungsbaulast wird mit einem abschlägigen Mietansatz gearbeitet.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind nicht mit einem direkten Zugang mit dem Flurstück 224/9 verbunden, im Obergeschoss ist der Zugang von beiden Flurstücken gegeben (Aussage der Schuldnerin).

Die Räume werden aktuell durch die Gewerbeeinheit auf Flurstück 225/5 genutzt, eine Mietzahlung erfolgt zurzeit laut Angabe nicht. Die Nutzung der baulichen Anlagen für Flurstück 224/8 ist aktuell der

gewerblichen Nutzung angepasst. Auf Grund dieser Anpassung sowie der beschriebenen Zugänglichkeit sowie der Vereinigungsbaulast wird die Vermietbarkeit der baulichen Anlage (224/8) als stark

eingeschränkt angesehen. Zur Berücksichtigung in der Wertfindung wurde anhand der auf Basis des benachbarten Mietspiegels die mit einem Sicherheitsabschlag übernommene Miete nur zu 50% angesetzt

und anhand der Restnutzungsdauer hochgerechnet. Anschließend wurde ein Sicherheitsabschlag von 20% vergeben.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vertrauliche Bewertungsdaten – Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Mischnutzung	21,00		-	0,00	0,00
Summe			21,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Mischnutzung	21,00		6,84	143,64	1.723,68
Summe			21,00	-		143,64	1.723,68

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 1.723,68 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Bewertung erfolgt auf Grund der besonderen Verhältnisse und baulichen Verbindungen sowie der bestehenden Vereinigungsbaulast unter der Annahme, dass eine Nutzung des Gebäudeteils am ehesten in Verbindung mit dem benachbarten Gewerbebetrieb (der diese aktuell nutzt) am ehesten praktikabel ist. Auf Grund der sehr eingeschränkten Vermietbarkeit wird ein Sicherheitsabschlag in den BoG berücksichtigt.

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**1.723,68 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**414,66 €**
jährlicher Reinertrag	=	**1.309,02 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,53 % von **8.860,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**224,16 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**1.084,86 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = **2,53 %** Liegenschaftszinssatz		
und RND = **28** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,890**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**21.577,87 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**8.860,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“	=	**30.437,87 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**30.437,87 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.466,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 224/8“	=	**19.971,87 €**
	rd.	**20.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Für Saarburg wird kein Mietspiegel veröffentlicht. Unter Bezugnahme auf den nächstbenachbarten Mietspiegel (Trier) liegt die durchschnittliche Miete für Immobilien, die den Parametern des Bewertungsobjektes hinreichend nahe kommen bei 7,6€ pro m². Auf Grund der Lageabweichung wurde ein Sicherheitsabschlag von 10% angewendet. Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete von 6,84€ pro m². Für gewerbliche Nutzung, die der im Bewertungsfall vorliegenden entspricht, wurden keine Daten abgeleitet, da es sich um eine Mitnutzung einzelner Flächen durch einen benachbarten Gewerbebetrieb handelt. Der Mietansatz wird daher auch für diese Flächen übernommen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	51,71 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	21,00 m² × 14,00 €/m²	294,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		68,95 €
Summe			414,66 €

Liegenschaftszinssatz

Gem. LGMB liegt der für die relative Restnutzungsdauer von 35%-45% im Marktsegment 4 (entspricht Saarburg) bei 2%

Für Reihenmittelhäuser ist ein Zuschlag von 21% (0,21) sowie für längerfristige Vermietung ein Zuschlag von 24% (0,24) zu vergeben. Auf Basis der Fortschreibungen des oberen Gutachterausschusses wird zusätzlich ein Zuschlag von 0,08 vergeben. Berechnung des Liegenschaftszinssatzes: 2+0,21+0,24+0,08= 2,53%

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Immobilie wird aktuell wie folgt genutzt:

Erdgeschoss (224/9) Nutzung als Büro und Lagerfläche für einen benachbarten Gewerbebetrieb,

Obergeschoss (224/9) Wohnnutzung, Bebauung auf Flurstück 224/8 Nutzung als Lager- und Verkaufsfläche.

Die Folgenutzung für Flurstück 224/9 wird in dieser Form aus Ertrags- sowie Eigennutzungsgesichtspunkten nicht als praktikabel angesehen. Im Zuge der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wird die Folgenutzung als Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der entsprechenden Arbeiten als praktikabel angesehen.

In diesem Gutachten wird daher davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für das Obergeschoss binnen der gesetzlichen Frist von 6 Monaten aufgelöst und die baulichen Anlagen auf Flurstück 224/9 nach abgeschlossener Modernisierung als Einfamilienwohnaus genutzt wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-466,00 €
• Werteinfluss der Beiträge	-466,65 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Stark erschwerte Vermiet- und Nutzbarkeit	-10.000,00 €	
Summe		-10.466,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit der baulichen Anlagen auf Flurstück 224/8 sowie der eingetragenen Vereinigungsbaulast wird mit einem abschlägigen Mietansatz gearbeitet.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind nicht mit einem direkten Zugang mit dem Flurstück 224/9 verbunden, im Obergeschoss ist der Zugang von beiden Flurstücken gegeben (Aussage der Schuldnerin).

Die Räume werden aktuell durch die Gewerbeeinheit auf Flurstück 225/5 genutzt, eine Mietzahlung erfolgt zurzeit laut Angabe nicht. Die Nutzung der baulichen Anlagen für Flurstück 224/8 ist aktuell der

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

gewerblichen Nutzung angepasst. Auf Grund dieser Anpassung sowie der beschriebenen Zugänglichkeit sowie der Vereinigungsbaulast wird die Vermietbarkeit der baulichen Anlage (224/8) als stark eingeschränkt angesehen. Zur Berücksichtigung in der Wertfindung wurde anhand der auf Basis des benachbarten Mietspiegels die mit einem Sicherheitsabschlag übernommene Miete nur zu 50% angesetzt und anhand der Restnutzungsdauer hochgerechnet. Anschließend wurde ein Sicherheitsabschlag von 20% vergeben.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 192 m² Bewertungsteilbereich = 141 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.07.2025	× 1,090	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 163,50 €/m²	
Fläche (m²)	700	192	× 1,119	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 182,96 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 9,15 €/m²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert			**= 173,81 €/m²**	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	182,96 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 9,15 €/m²	E1
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 173,81 €/m²**	
Fläche	× 141 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 24.507,21 € **rd. 24.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 insgesamt **24.500,00 €.**

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Hinweis: In diesem Gutachten werden auftragsgemäß Bewertungsteilbereiche gebildet, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze werden auf Basis des Gesamtbewertungsobjektes angewendet.

E1

Zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße wurde unter Bezugnahme auf den Landesgrundstücksmarktbericht RLP2025 der interpolierte Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück

1,085 durch den Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück (700m² = 0,97) geteilt. Es ergibt sich der Anpassungsfaktor 1,118556 demnach rd. 1,119.

E2

Gem. Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt gem. §§8 ff KAG teilweise abgabenpflichtig, sowie gem. §§127 ff BauGB beitragsfrei. Die genaue Höhe der ausstehenden Abgaben wurde auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Laut fernmündlicher Auskunft handele es sich um kleinere Beträge, daher erfolgt eine Pauschale Wertminderung von 5% auf den Ermittelten Bodenwert je m².

E3 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -5,00 %	-9,15 €
Summe	-9,15 €

4.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu

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

ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	592,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 286,31 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.495,52 €
Baupreisindex (BPI) 10.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	319.668,55 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	319.668,55 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % 0,4375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	139.854,99 €

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**139.854,99 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.992,75 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**146.847,74 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**24.500,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**171.347,74 €**
Sachwertfaktor	×	**1,21**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“	**=**	**207.330,77 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**62.190,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“	**=**	**145.140,77 €**
	rd.	**145.000,00 €**

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		

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

Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,9 %	40,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	59,9	335,44
3	640,00	40,1	256,64
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	592,08
gewogener Standard = 2,4			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	592,08 €/m² BGF
	rd.	592,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (139.854,99 €)	6.992,75 €
Summe	6.992,75 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das dem Energieausweis entnommen ca. 1926 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1973 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	

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

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		1,5	4,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen") Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Hinweis: Im Zuge der Bewertung wurden Bewertungsteilbereiche gebildet, der Sachwertfaktor wird auf Basis des Gesamtobjektes angewendet.

Gem. LGMB2025 beträgt der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000€, in Marktsegment 4 welches Saarburg entspricht, 1,2 und für 225.000€ 1,16. Mittels Interpolation auf den vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes (Summe der Bewertungsteilbereiche) von rd. 204.000€ ergibt sich der Sachwertfaktor 1,194. Für die Objektart Reihenmittelhaus ist dem LGMB2025 eine Anpassung vorzunehmen. Mittels Interpolation an das Bodenwert-Nivea sowie den vorl. Sachwert ergibt sich eine Anpassung i.H.v. 0,025. Für vermietete EFH / ZFH ist gem. LGMB2025 ein Abschlag auf den Sachwertfaktor zu vergeben, zur Anpassung an das Bewertungsobjekt ergibt sich der Abschlag von -0,06. Gem. den Fortschreibungen des oberen Gutachterausschusses ist für das Marktsegment 4 bei dem ermittelten vorl. Sachwert ein Zuschlag von 0,05 zu vergeben. Berechnung des Sachwertfaktors 1,194+0,025-0,06+0,05= 1,294 also rd. 1,209. Der LGMB2025 hat keine Daten für EFH mit teilweiser gewerblicher Nutzung für das Niveau des ermittelten vorl. Sachwertes abgeleitet. Daher wird in diesem Gutachten das Sachwertfaktormodell für Standard EFH/ ZFH verwendet und anhand der veröffentlichten Tabellen mit zu oder Abschlägen versehen. Zumal der Anteil der gewerblichen Nutzung, im Rahmen der Folgenutzung, im Bewertungsfall als gering anzusehen ist.

Quelle: LGMB RLP 2025

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ausgeschlossen!

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-60.900,00 €
• Einfamilienhaus	-60.900,00 €	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-1.290,00 €
• Werteinfluss der Beiträge	-1.290,15 €	
Summe		-62.190,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen			512,00 €/m²
(bei 4,00 Modernisierungspunkten)			
Wohn-/Nutzfläche		×	138,33 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	70.824,96 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	70.824,96 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	70.824,96 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	70.824,96 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.739,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	138,33 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	517.215,87 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,14
Erstnutzungsfaktor			1,21

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x		NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 207.330,77 €	x	0,14	x (1,21 – 1)	= 6.095,52 €

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

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	138,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 138,33 m²
Kostenanteil	× 4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 3.817,91 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 70.824,96 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 6.095,52 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 3.817,91 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –60.911,53 €
	rd. –60.900,00 €

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / IKg; mit IKg = (([a] + [b]) x Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,860

4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Vermmbtrierpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung Obergeschoss	138,33		-	0,00	0,00
	2	Wohnung Erdgeschoss	68,98		-	0,00	0,00
Summe			138,33	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung Obergeschoss	138,33		6,84	474,35	5.692,20
	2	Wohnung Erdgeschoss	68,98		6,84	471,82	5.661,84
Summe			138,33	-		946,17	11.354,04

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -11.354,04 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Bewertung der Immobilie erfolgt anhand der Annahme, dass der bestehende Mietvertrag binnen der gesetzlichen Frist aufgelöst und die Nutzung der Erdgeschossräume durch den benachbarten Gewerbebetrieb eingestellt wird. Sowie der Annahme, dass nach der unterstellten Modernisierung eine ortsübliche Miete zu erzielen wäre.

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.354,04 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.522,70 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.831,34 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,53 % von **24.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**619,85 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.211,49 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = **2,53 %** Liegenschaftszinssatz		
und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,040**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**189.192,73 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**24.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“	=	**213.692,73 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**213.692,73 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**62.190,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 224/9“	=	**151.502,73 €**
	rd.	**152.000,00 €**

4.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	138,33 m² × 14,00 €/m²	1.936,62 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		227,08 €
Summe			2.522,70 €

Liegenschaftszinssatz

Gem. LGMB liegt der für die relative Restnutzungsdauer von 35%-45% im Marktsegment 4 bei 2% für kürzere Restnutzungsdauer wurden keine Daten veröffentlicht.

Für Reihenmittelhäuser ist ein Zuschlag von 21% (0,21) sowie für längerfristige Vermietung ein Zuschlag von 24% (0,24) zu vergeben.

Auf Basis der Fortschreibungen des oberen Gutachterausschusses wird zusätzlich ein Zuschlag von 0,08 vergeben. Berechnung des Liegenschaftszinssatzes: 2+0,21+0,24+0,08= 2,53%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vom Sachverständigen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-61.900,00 €
• Einfamilienhaus	-60.900,00 €	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-1.290,00 €
• Werteinfluss der Beiträge	-1.290,15 €	
Summe		-62.190,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - Flurstück 224/8		20.000,00 €	25.000,00 €
B - Flurstück 224/9		152.000,00 €	145.000,00 €
Summe	------	172.000,00 €	170.000,00 €

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **170.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **172.000,00 €** ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse in Bezug auf das Bewertungsobjekt

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen

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

dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,60 (b) = **0,240** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [170.00,00 € x 0,900 + 172.000,00 € x 0,240] ÷ 1,140 = rd. **170.000,00 €**.

4.8.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse in Bezug auf die Bewertungsteilbereiche

Hinweis: Da Bewertungsteilbereiche gebildet wurden erfolgt die Anwendung von Gewichtungen im Bezug auf das Bewertungsobjekt im Ganzen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

<u>Flurstück 224/9</u>

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,60 (b) = **0,240** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [145.000,00 € x 0,900 + 152.000,00 € x 0,240] ÷ 1,140 = rd. **146.000 €**.

<u>Flurstück 224/8</u>

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,60 (b) = **0,240** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [25.000,00 € x 0,900 + 20.000,00 € x 0,240] ÷ 1,140 = rd. **24.000 €**.

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

5 Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54439 Saarburg, Hauptstraße 39a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarburg	5451	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarburg	15	224/9
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarburg	5451	9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Saarburg	15	224/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Trier, den 13. August 2025

Philipp M. Schultz

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

6 Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Der Verkehrswert für Flurstück 224/9 unter Bezug auf den gebildeten Bewertungsteilbereich

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarburg	5451	10

Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarburg	15	224/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 mit rd.

146.000€

in Worten: einhundertsechsundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für Flurstück 224/8 unter Bezug auf den gebildeten Bewertungsteilbereich

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarburg	5451	9

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Saarburg	15	224/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 mit rd.

24.000€

in Worten vierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Trier, den 13. August 2025

Philipp M. Schultz

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Es besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 300.000€ je Verstoß.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 23.07.2025) erstellt.

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

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungskarte

Anlage 2: Ortskarte

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Flurstücks-Beschreibungen

Anlage 5: Bodenrichtwertauszug

Anlage 6: Flächenberechnungen

Anlage 7: Modellbeschreibungen Sach- und Ertragswertverfahren

Anlage 8 Lichtbilder

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

Anlage 1: Umgebungskarte

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

Quelle: openstreetmap.org

Anlage 2: Ortskarte

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

Quelle: openstreetmap.org

Anlage 3: Flurkarte

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

Datum: 4.8.2025 **Maßstab:** 1 : 1000

Notiz

Quelle: geoporal.rlp.de

Anlage 4: Flurstücks-Beschreibungen

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION

Angaben zum Flurstück

Angaben zum ausgewählten Flurstück	
Flurstückskennzeichen	072737015002240009__
Flurstücksnummer	224/9
Flurnummer	Flur 15
Gemarkung (Gemarkungsschlüssel gesamt)	Saarburg (072737)
Gemeinde	Saarburg
Lagebezeichnung	Hauptstraße 39 A
Amtliche Fläche in m²	141
Tatsächliche Nutzung Abschnittsflächen in m²	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen;141
Angaben zum Flurstück **Drucken**	

Die vollständige Legende kann an dieser Stelle als PDF abgerufen werden.
Weitere Informationen zum Liegenschaftskataster unter Homepage des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION

Angaben zum Flurstück

Angaben zum ausgewählten Flurstück	
Flurstückskennzeichen	072737015002240008__
Flurstücksnummer	224/8
Flurnummer	Flur 15
Gemarkung (Gemarkungsschlüssel gesamt)	Saarburg (072737)
Gemeinde	Saarburg
Lagebezeichnung	Hauptstraße
Amtliche Fläche in m²	51
Tatsächliche Nutzung Abschnittsflächen in m²	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen;51
Angaben zum Flurstück **Drucken**	

Die vollständige Legende kann an dieser Stelle als PDF abgerufen werden.
Weitere Informationen zum Liegenschaftskataster unter Homepage des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

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

Quelle beider Abbildungen: geoportal.rlp.de

Anlage 5: Bodenrichtwertauszug

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz

Die beschreibenden Merkmale zur ausgewählten Bodenrichtwertzone	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024
Nummer der Bodenrichtwertzone	[illegible]
Bodenrichtwert	[illegible] €/m²
Entwicklungszustand	[illegible]
Beitragsrechtlicher Zustand	bf
Nutzungsart	M
Bauweise	[illegible]
Geschosszahl	[illegible]
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Grundflächenzahl	
Wertrelevante Baumassenzahl	
Grundstücksfläche	
Grundstückstiefe	
Grundstückstiefe	
Erschließungsverhältnisse	
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme	
Bodenart	
Ackerzahl/Grünlandzahl	
Aufwuchs	

Die beschreibenden Merkmale zur ausgewählten Bodenrichtwertzone	
Wegerechtlichung	
Gültigkeit	
Häufigkeit	
Bemerkungen	
Gemeinde	Saarburg
Gemarkungsschlüssel	07235118
Gemarkung	Saarburg
Gutachterausschuss	2757

Bildnutzungen als PDF

Richtwertbeschreibung Drucken

Weitere informationen unter Homepage der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz

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

Quelle beider Abbildungen: geoporal.rlp.de

Anlage 6: Flächenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 39a, 54439 Saarburg

Die Berechnung erfolgt aus:
- [x] Fertigmaßen
- [ ] Rohbaumaßen
- [ ] Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- [x] örtlichem Aufmaß (10.07.2025)
- [ ] Bauzeichnungen
- [ ] örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:
- [ ] wohnwertabhängig
- [ ] DIN 283
- [x] DIN 277
- [ ] WoFlV
- [ ] II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (%)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Wohn-/ Nutzfläche 224/8	1	+	bauliche Anlagen auf Flurstück 224/8 konnten nicht von innen berücksichtigt werden, daher pauschale Schätzung.						21,00	1,00	21,00	21,00	E01
2	Bad OG 224/9	2	+		1,00	4,000	0,000	1,550	0,000	6,20	1,00	6,20	6,20	
3	Schlafzimmer OG 224/9	3	+		1,00	3,960	0,000	4,500	0,000	17,82	1,00	17,82	17,82	
4	Wohnzimmer OG 224/9	4	+		1,00	3,960	0,000	5,260	0,000	20,83	1,00	20,83	20,83	
5	Eisnische	5	+		1,00	2,570	0,000	1,770	0,000	4,55	1,00	4,55	4,55	
6	Küche OG 224/9	6	+		1,00	3,960	0,000	2,130	0,000	8,43	1,00	8,43	8,43	
7	Flur 2 OG 224/9	7	+		1,00	4,900	0,000	1,420	0,000	6,96	1,00	6,96	6,96	
8	Flur 1 OG 224/9	8	+		1,00	1,420	0,000	3,400	0,000	4,83	1,00	4,83	4,83	
9	Kammer EG 224/9	9	+		1,00	1,200	0,000	0,900	0,000	1,80	1,00	1,80	1,80	
10	WC EG 224/9	10	+		1,00	1,440	0,000	3,000	0,000	4,32	1,00	4,32	4,32	
11	Raum EG 224/9	11	+		1,00	2,350	0,000	3,770	0,000	8,86	1,00	8,86	8,86	
12	Abstell EG 224/9	12	+		1,00	2,690	0,000	2,500	0,000	6,48	1,00	6,48	6,48	
13	Flur 2 EG 224/9	13	+		1,00	3,300	0,000	1,600	0,000	5,28	1,00	5,28	5,28	
14	Flur 1 EG 224/9	14	+		1,00	4,800	0,000	1,450	0,000	6,96	1,00	6,96	6,96	
15	Bäro EG 224/9	15	+		1,00	9,000	0,000	3,920	0,000	35,28	1,00	35,28	35,28	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	159,33	m²
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	159,33	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 39a, 54439 Saarburg

Die Berechnung erfolgt aus:
- [x] Fertigmaßen
- [ ] Rohbaumaßen
- [ ] Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- [x] maßstäblicher Flurkarte
- [ ] Bauzeichnungen
- [ ] örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	KG 224/8	+				a oder b	28,98				E01
2	DG 224/8	+	F02			a oder b	26,10				
3	OG 224/8	+	F03			a oder b	26,10				
4	EG 224/8	+	F04			a oder b	26,10				
5	DG hinten	+	F05			a oder b	3,88				
6	OG hinten 224/9	+	F06			a oder b	3,88				
7	EG hinten 224/9	+	F07			a oder b	3,88				
8	DG Mitte 224/9	+	F08			a oder b	59,16				
9	OG Mitte 224/9	+	F09			a oder b	59,16				
10	EG Mitte 224/9	+	F10			a oder b	59,16				
11	DG vorne 224/9	+	F11			a oder b	25,31				
12	OG vorne 224/9	+	F12			a oder b	25,31				
13	EG vorne 224/9	+	F13			a oder b	25,31				
						Summe	364,61				m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	364,61				m²

E01: Da keine Bauunterlagen zur Verfügung standen wurde die Fläche anhand der Ortsbesichtigung pauschal ermittelt bzw. Geschätzt.

Quelle beider Abbildungen: Sachverständigenprogramm Prosa (Sprengnetter)

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

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 39a, 54439 Saarburg

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

☒ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☒ nicht ausgebaut (30°)

☐ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt):	364,61 m²
WF/NF (ermittelt):	159,33 m²
IST BGF / WF/NF:	2,30
SOLL nach Sprengnetter:	2,29
SOLL nach WertR:	2,90

Überschlagsberechnung

		aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig		**aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig**	
WF/NF (nach Sprengnetter):	159,22 m²	BGF (nach Sprengnetter):	362,58 m²		
WF/NF (nach WertR):	130,22 m²	BGF (nach WertR):	443,32 m²		

Quelle der Abbildung: Sachverständigenprogramm Prosa (Sprengnetter)

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

Anlage 7: Modellbeschreibung Sach- und Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren

Stichtag 01.01.2024

Untersuchungsobjekte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

• freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften,

Reihenend- und Reihenmittelhäusern

• unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig

vermieteter Objekte

• Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume

• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)

Untersuchungsbereich Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)

Datengrundlage Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon

• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise

repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment

• historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017

Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente

Erhebungsmethodik • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag);

i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts

• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert

(baureifes, beitragsfreies Land)

• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt

• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis

bereinigt)

• NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach

[28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)

• Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die

Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt,

inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz 111

4 Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Erhebungsmethodik • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohn-

flächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]. Die

hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab

Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet

werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist

mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter

Abschnitt 4.2.1).

• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00

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

• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1

• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre

• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl.

Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)

• Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu

GND

• Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7,

Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5

• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz

• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die

Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die

Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel

3 LGMB 2017 [30]).

Auswertemethodik Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.

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

Ertragswertverfahren

Stichtag 01.01.2024

Untersuchungsobjekte Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus

historischen Datensätzen

• freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften,

Reihenend- und Reihenmittelhäusern

• unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig

vermieteter Objekte

• Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume

• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)

Untersuchungsbereich Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)

Datengrundlage Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon

• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise

repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment

• historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 -

2018

Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente

Erhebungsmethodik • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag),

i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts

• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert

(baureifes, beitragsfreies Land)

• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt

• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)

• Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1)

• Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach

Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]

• Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz 155

4 Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Erhebungsmethodik • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1

• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre

• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl.

Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)

• Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = RND/GND x 100

• Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten

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

• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz

• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Auswertemethodik Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.

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

Anlage 7: Lichtbilder

Außenansicht

Rissbildung Fassade

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

Gebäuderückseite

Seitenansicht

Außenansicht 2

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

Büro Eg

Schäden Wandabschluss EG

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

Abstellraum 1 EG

Abstellraum 2 EG

Treppenaufgang EG

Flur EG

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

Kammer unter der Treppe EG

Rissbildung Abstellraum 1 EG

WC Eg

Wohnungsflur OG

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

Dusche (im Bad) OG

Wanne (im Bad) OG

WC (im Bad) OG

Alte Feuchtigkeitsspuren, Küche OG

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

Rissbildung, Wohnzimmer OG

Heizung aus 2006 (KG)

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