

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!**

JOSEF LAUER, Sachverständiger  
66740 Saarlouis, Provinzialstr. 22

Amtsgericht Homburg  
-Versteigerungsgericht  
Zweibrücker Straße 24  
66424 Homburg

Mitglied im  
Landesverband Rheinland-Pfalz/Saar  
öffentlich bestellter, vereidigter und  
qualifizierter Sachverständiger e.V. (L.V.S.)  
Zertifizierter Sachverständiger  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
(DLC-Zert.) Nr. 1-13-1036  
ImmSchäden-Bewertung  
66740 Saarlouis  
Provinzialstr. 22  
Tel.: 06831-165 916 0  
e-mail: lauerjosef@web.de

Az. des Gerichts:  
2 K 23/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 66424 Homburg-Erbach-Reiskirchen, Danziger Straße 12**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erbach-Reiskirchen	4325	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erbach-Reiskirchen	14	3422

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.11.2024 ermittelt mit rd.

**327.000 €.**

### Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. Anlagen.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
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. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Wohnung.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung.....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	23
4.5	Ertragswertermittlung zur Stützung.....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27

4.5.3	Ertragswertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	31
4.6	Verkehrswert.....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>36</b>

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

**Das Gutachten soll folgende Angaben enthalten:**Weitere Feststellungen:**a. ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:**

Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden.

**b. ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)**

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

**c. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)**

Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

**d. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:**

Konnte nicht festgestellt werden.

**e. ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:**

Es bestehen keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

**f. ob ein Energiepass vorliegt:**

Ob ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

**g. ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.**

Es liegen keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor.

**Allg. Vorbemerkung**

In dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer zumutbaren Erforschung der Wertverhalte zum Wertermittlungsstichtag für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Grundlage dieses Gutachtens und seiner Inhalte sind die Erkenntnisse der örtlichen Feststellung, Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung.

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

*Fehlende Bewertungsdaten in der Wertfestsetzung, welche auf den nicht feststellbaren und überprüfbar Zustand des Gebäudes beruhen, werden durch getroffene und plausible Annahmen ergänzt und wertmäßig in Ansatz gebracht. Abweichungen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen können bestehen.*

Wohn- und Bruttogrundflächen lt. Berechnung bzw. Plausibilitätsprüfung der Vorlagen.

Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Angaben über Baumängel und-Schäden können unvollständig sein.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Danziger Straße 12 66424 Homburg-Erbach-Reiskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach-Reiskirchen, Blatt 4325, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Flur 14, Flurstück 3422, (692 m <sup>2</sup> ) Hof- und Gebäudefläche

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Wertermittlungsstichtag:	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 27.11.2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin wurde am 27.11.2024 durchgeführt <i>Zu dem Ortstermin wurden die Beteiligten fristgerecht eingeladen.</i>
Umfang der Besichtigung etc.:	Außenbesichtigung Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung <b>nicht ermöglicht wurde</b> , ist der Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen angewiesen.

Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude- und Grundstücksbereich.

Die folgenden Angaben beruhen daher teilweise auf Annahmen die örtlich nicht überprüft werden konnten.

In der Wertermittlung wird die wohnliche Nutzung des Gebäudes unterstellt  
Angaben zur Raumaufteilung sowie Ausbauzustand und Ausstattungen können nicht gemacht werden.

Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbaugüte vom Bewertungsobjekt wird bei der Wertermittlung mittlere Bauqualität und Standard unterstellt. Bei der Berechnung werden die fehlenden Bewertungsdaten durch getroffene nicht durch Augenschein bestätigte Annahmen wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein und Annahmen sowie den Angaben aus der Bauakte.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Gläubigerin  
der Sachverständige

Eigentümer:

siehe Az.: 2 K 23/24

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Auszug aus der Flurkarte
- Persönliche Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte
- Berechnung Bau- und Wohnflächen
- Marktdataableitungen für Immobilienwerte
- Auskünfte beim Ortstermin
- Sonstige Bewertungsdaten aus der Fachliteratur

Von Immobilienpool24.com bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt durch

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Kreisstadt Homburg
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 42.500 Einwohner); Stadtteil Erbach-Reiskirchen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 33,9 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B423 (ca. 0,6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Anbindung A6 (ca. 1,6km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg Hbf. (ca. 2,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 25,3 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie in den Umgebungen vorhanden; Schulen, Ärzte und Apotheke in fußläufiger Entfernung sowie in den Umgebungen ausreichend vorhanden; Uni-Kliniken Homburg ca. 5 km entfernt. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung gute Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück liegt in Straßenhöhe

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:  
ca. 20 m;  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 692,00 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses  
einseitige Grenzbebauung der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

für die Liegenschaft Homburg, Gemarkung Erbach-Reiskirchen Flur 14, Flurstück 3422 ergab die Überprüfung für Altlasten und altlastverdächtige Flächen, dass diese derzeit nicht im Kataster erfasst ist.  
Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte bzw. Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen, eine schädliche Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen, keine Eintragung:  
Zwangsversteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Homburg sind für das Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen aufgeführt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen angestellt. Die Zulässigkeit von innerörtlichen Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende

Gebäudebeschreibung).

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **Anmerkung:**

Die Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf das Wesentliche und dienen der Wertfindung.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1962 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizraum, Abstell-, Vorräte,

Erdgeschoss:

Flurbereich, Bad, Zimmer, Schlafen, Wohnen, Gast, Essen, Kochen, Freisitz, Terrasse

Dachgeschoss:

Flurbereich, Bad, Kind, Büro, Wohnen, Eltern, Essen, Abstellraum, Balkon;

Wohnfläche: ca. 214m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche wurde anhand der Bauunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und nur für diese Wertermittlung verwendbar.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)<sup>1</sup>

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton, Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk 30 bez. 24 cm Schwerbetonstein
Umfassungswände:	Mauerwerk Hohlblockstein 30 cm stark
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; (Annahme) nichttragende Innenwände Mauerwerk (Annahme)
Geschossdecken:	Trägerbecken mit Rheinkiesbeton sonst Schlackenbeton;
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Kellertreppe, aufgemauerte Betonblockstufen; <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) sowie Betondachsteine Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<sup>1</sup> Gemäß den Angaben aus der Bauakte

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	es wird unterstellt, dass eine zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden ist.
Abwasserinstallationen:	es wird unterstellt, dass eine Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz vorhanden ist.
Elektroinstallation:	keine Angabe über die Installation im Gebäude möglich
Heizung:	keine Angabe über die Installation im Gebäude möglich
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

Ausstattungsmerkmale:	Raumausstattungen/Ausbauzustand (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Installationen etc.) konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es wird mittlerer Standard unterstellt.
Fenster:	soweit erkennbar Fenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	wird als gut eingeschätzt
Bauschäden und Baumängel:	bei der Außenansicht ist Unterhaltungsstau erkennbar, in Teilen uneinheitliche- verwitterte Fassade;
Anmerkung:	Ob im Inneren des Gebäudes Unterhaltungsstau, Schäden und Mängel vorhanden sind, kann nicht eingeschätzt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Dem Baujahr entsprechende Bauteile sowie Ausführungen werden direkt in der Gebäudebewertung bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (interne Methode) entsprechend berücksichtigt.  
(Ansatz der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten; Alterswertminderung sowie differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer vgl. § 6 Abs.6 der ImmoWertV)

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht zu beurteilen

Allgemeinbeurteilung: Der bei der Außenansicht festgestellte bauliche Zustand des Gebäudes wird als gut bezeichnet.

### 3.3 Nebengebäude

(lt. Bauakte)

Garage (Doppelgarage)

Baujahr 1985

Massivbauweise;

eingeschossig;

unterkellert;

Mauerwerk KG 36,5 cm Betonhohlblock; EG 24 cm Bimshohlblock

Decke Stahlbetonfertigecke;

Hofgebäude seitlich auf Grenze;

Ansicht: Kratzputz weiß;

Garagentor;

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Gargenzufahrt, Grünstreifen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken) Terrasse (lt. Bauakte)  
Gartenbereich nicht einsehbar;

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 66424 Homburg-Erbach-Reiskirchen, Danziger Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erbach-Reiskirchen	4325	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erbach-Reiskirchen	14	3422	692 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, 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:

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

## Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	27.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	692 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		27.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	692	× 0,97	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>=</b>	<b>135,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>=</b>	<b>135,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	692 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>93.973,60 €</b> <b>rd. <u>94.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 insgesamt **94.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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.

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschlag) 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 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 Markt-anpassung 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.

Von immobilien  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	722,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	448,00 m <sup>2</sup>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	54.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	377.456,00 €	62.080,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 27.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	694.519,04 €	114.227,20 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	694.519,04 €	114.227,20 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	21 Jahre
• prozentual		72,50 %	65,00 %
• Faktor	x	0,275	0,35
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	190.992,74 €	39.979,52 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>230.972,26 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.548,61 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>242.520,87 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>94.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>336.520,87 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,04</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>349.981,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>23.278,58 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>326.703,13 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>327.000,00 €</b>

Von immobilien.de oder weitergabe.at  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

###### Wohnhaus

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

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	30,0	217,50
3	835,00	70,0	584,50
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			802,00
gewogener Standard = 2,7			

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

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 802,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,900

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 721,80 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 722,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 485,00 €/m² BGF  
rd. 485,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Dachaufbauten	48.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	54.000,00 €

**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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (230.972,26 €)	11.548,61 €
Summe	11.548,61 €

## 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssstaus 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: Wohnhaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren und aufgrund des geschätzten Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 39 Jahre =) 21 Jahren und aufgrund des geschätzten Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt

sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

**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**

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen. Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache "Gegenbewertungen" von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der ImmoWertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV21 ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- 1 der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 2 der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 3 des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- 4 der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 5 eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 6 des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-23.278,58 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -10,00 % von 232.785,76 €</li> </ul>	-23.278,58 €
Summe	-23.278,58 €

## 4.5 Ertragswertermittlung zur Stützung

### Zweites Verfahren als Ergebniskontrolle

**Hinweis**, ein zweites Verfahren (in dieser Wertermittlung das Ertragswertverfahren) wird grundsätzlich nur zur Stützung (Überprüfung; Plausibilisierung) des vorrangig angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) angewendet. Das Ergebnis dient **nur der unabhängigen Kontrolle** des zuvor errechneten Sachwertes, ohne jeglichen Einfluss und hat keine eigenständige Außenwirkung. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen

#### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine 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  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnen	214,00		7,02 <sup>2</sup>	1.502,28	18.027,36
Garage	Doppel-Garage	-	1,00	120,00	120,00	1.4400,00
				-	0,00	0,00
Summe		214,00	1,00		1.622,28	19.467,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.467,36 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>3.213,02 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 16.254,34 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,12 % von <b>94.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>1.992,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.261,54 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,12 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>22</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,438</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 248.692,73 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 94.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 342.692,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 342.692,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 23.097,23 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 319.595,51 €</b>
	<b>rd. 320.000,00 €</b>

<sup>2</sup> Spanne: 6,18–7,86€/m<sup>2</sup> i.M. **7,02€/m<sup>2</sup>**. Die Spanne gibt ein Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für das Standardobjekt in Abhängigkeit von der Größe und der Wohnlage bewegt.

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

##### marktüblich erzielbare Miete:

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ortstypisch recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet)

als mittelfristiger Durchschnittswert vom Sachverständigen abgeleitet und angesetzt.

Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (Objektart, Lage, Größe, Ausstattung etc.) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

##### 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 €/m<sup>2</sup> 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	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	443,00
Instandhaltungskosten	2.380,67
Mietausfallwagnis	389,35
Summe	3.213,02
	(ca. 17 % des Rohertrags)

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Erläuterung in der Sachwertermittlung.

**4.6 Verkehrswert**

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **327.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **320.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in **66424 Homburg-Erbach-Reiskirchen, Danziger Straße 12**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erbach-Reiskirchen	4325	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erbach-Reiskirchen	14	3422

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 mit rd.

**327.000 €**

**in Worten: dreihundertsiebenundzwanzigttausend Euro**

geschätzt

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, sowie nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

Saarlouis, den **09.12.2024**

Josef Lauer

EU-zertifizierter Sachverständiger  
glied im Landesverband Rheinlandpfalz/Saar  
der öffentlich bestellten und vereidigten  
sowie qualifizierten Sachverständigen



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

## 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 Schadenersatzhaftung 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.

Von Immobilienpool.com zertifiziert  
Weitergabe an oder Weitergabe an Dritte ist untersagt

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung des Saarlandes

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

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

Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage.

Köln: Bundesanzeiger,

Kröll / Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Werner Verlag, 4. Auflage,

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Flurkarte

Anlage 02: Grundrisse und Schnittzeichnung

Anlage 03: Planzeichnungen

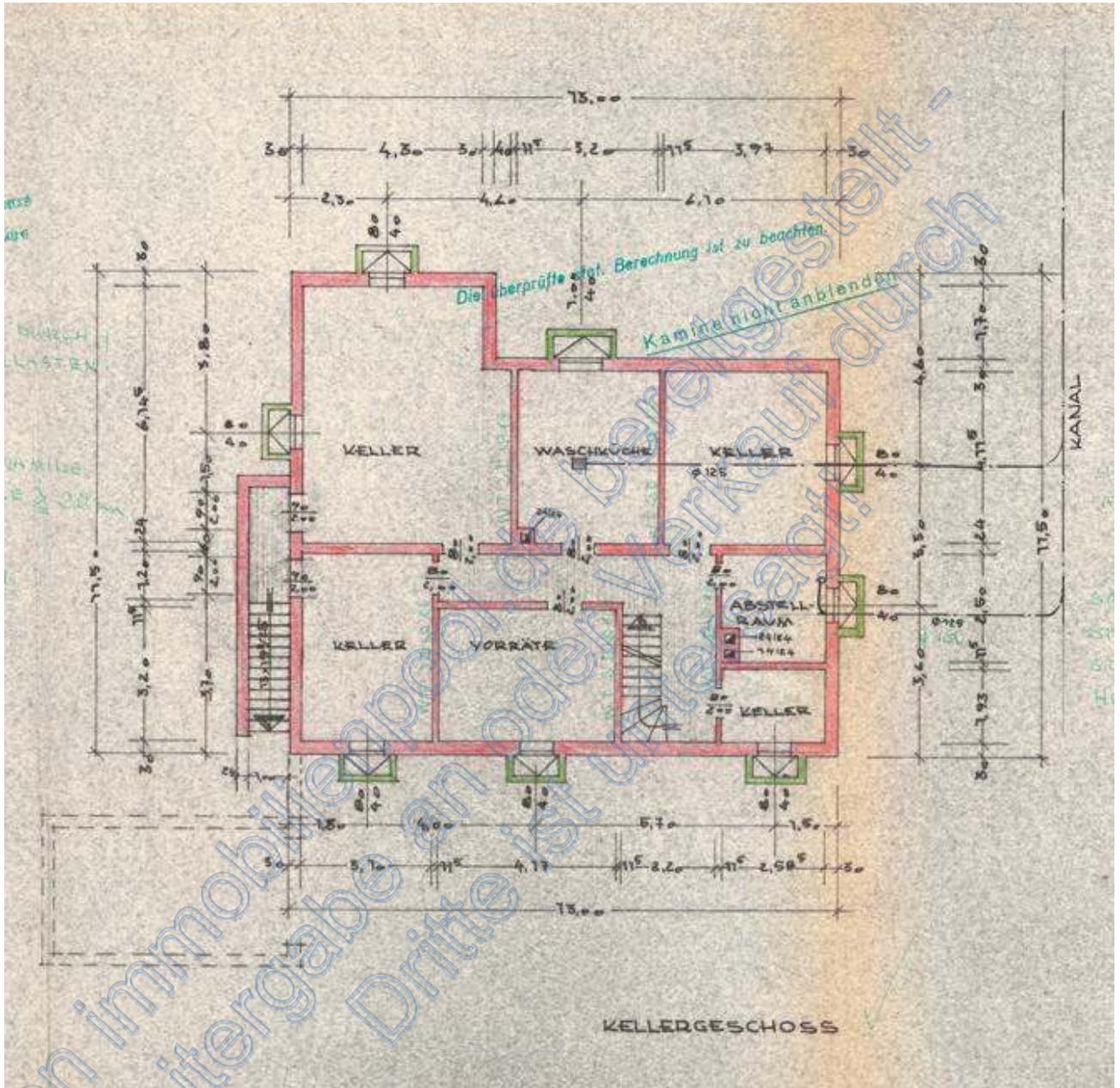
Anlage 04: Fotos

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

# Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung

Seite 1 von 4

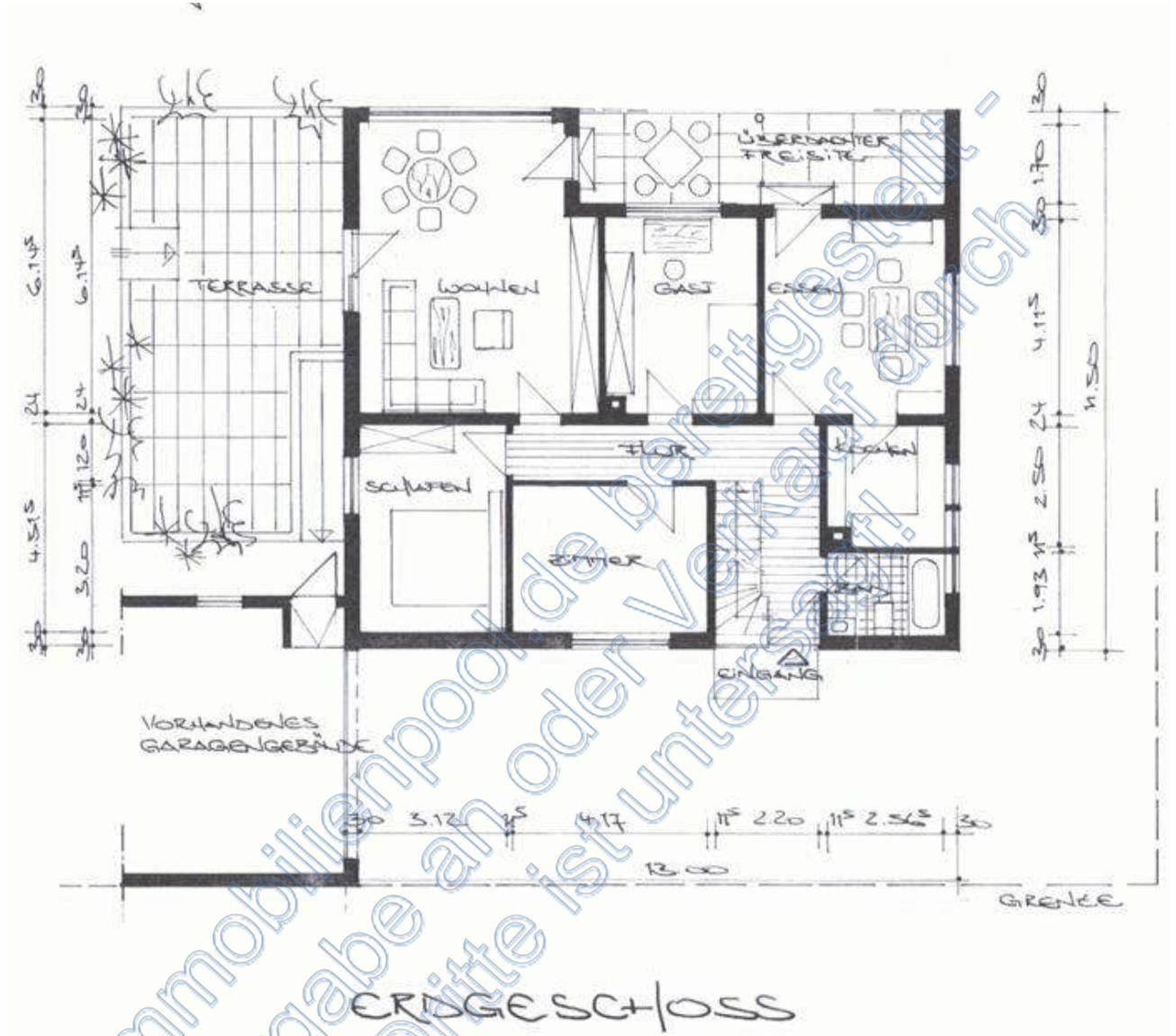
## Kellergeschoss



## Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung

Seite 2 von 4

Erdgeschoss

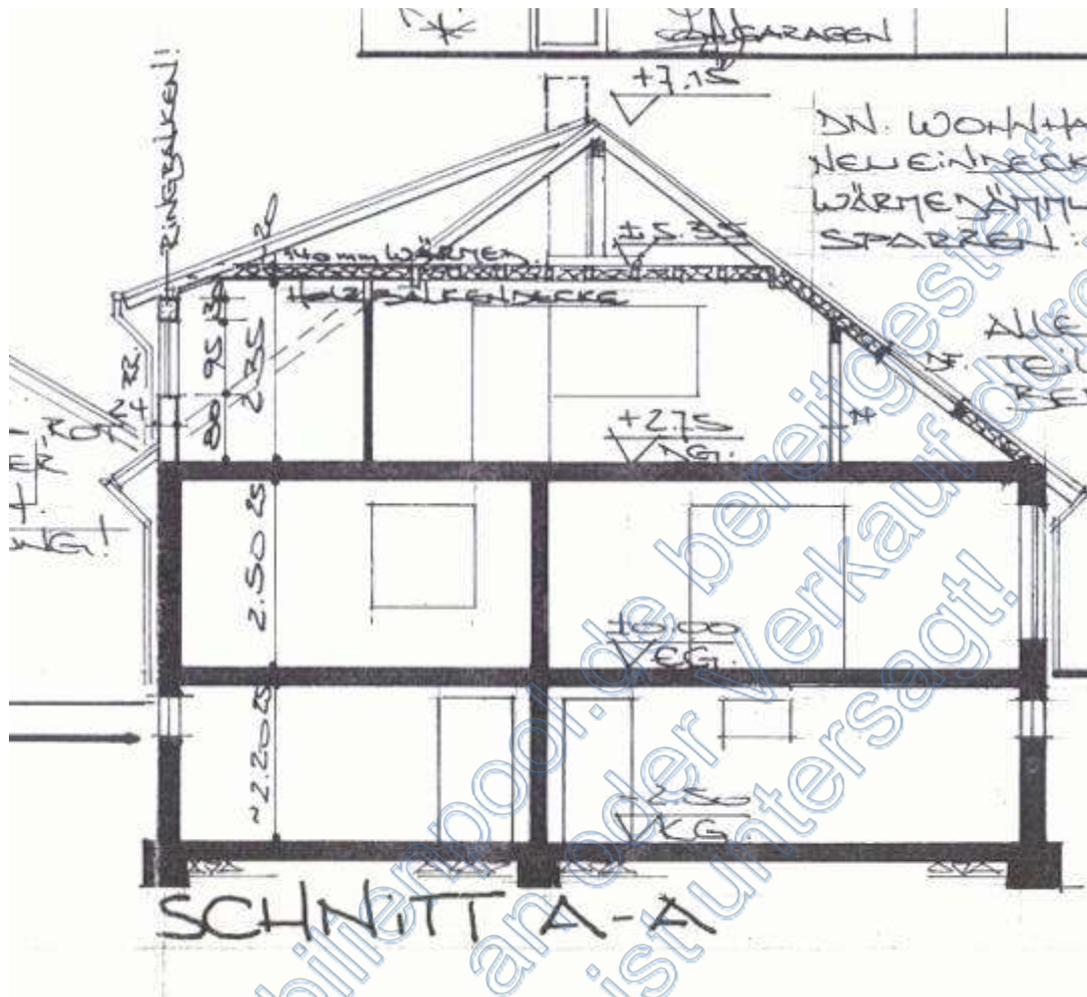




## Anlage 2: Grundrisse und Schnittzeichnung

Seite 4 von 4

Schnitt



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

### Anlage 3: Planzeichnungen

Seite 1 von 4  
Vorderansicht



### Anlage 3: Planzeichnungen

Seite 2 von 4

Rückansicht



### Anlage 3: Planzeichnungen

Seite 3 von 4

Linke Seitenansicht



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

### Anlage 3: Planzeichnungen

Seite 4 von 4

Rechte Seitenansicht



**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 7



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Weitere Nutzung untersagt!

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 7



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

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 7



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weiteres Dürfen oder Verkauf untersagt!

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 7



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte untersagt!

**Anlage 4: Fotos**

Seite 5 von 7



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

**Anlage 4: Fotos**

Seite 6 von 7



**Anlage 4: Fotos**

Seite 7 von 7



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