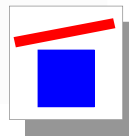


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück** **in 66440 Blieskastel, Bruchbergstraße 18**

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Bierbach
Blatt: 784
Gemarkung: Bierbach
Flur: 4
Flurstück: 950/21
Grundstücksgröße: 831 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **3 K 34/23**

wurde der **Verkehrswert des Grundstückes** zum
Stichtag 23.01.2024 ermittelt mit rd.

213.000 €.

siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

Objekt: Einfamilienhaus (wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 142 m²)

UG: 2 Zimmer, Bad, Dusche/WC, Flur, Windfang, Treppen-
raum, Heizraum, Öllagerraum, 1 Kellerraum, allseitig um-
schlossene Terrasse

EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Garage, tlw. überdach-
ter Balkon

Baujahr:

ca. 1970

Modernisierungen:

ca. Ende 1970er Einbau Bad UG;
ca. 1986 Erneuerung der Fenster;
ca. 1990er tlw. Erneuerung Bodenbelag UG;
ca. 1997 Einbau Dusche/WC UG (unter Garage);
ca. 2002 Erneuerung der Elektroinstallation im EG

**Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.
Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht
besichtigt werden.**

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 6
Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine
für unsere Unterlagen.

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 29.02.2024

Gutachten-Nr.: 2024-03-KK

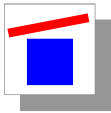
Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

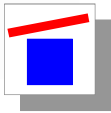
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



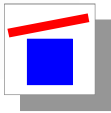


Inhaltsverzeichnis

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 / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus mit Garage.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20



4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Bruchbergstraße 18
66440 Blieskastel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bierbach, Blatt 784, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Bierbach, Flur 4, Flurstück 950/21,
zu bewertende Fläche 831 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg
-Versteigerungsgericht-
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Auftrag vom 08.12.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 23.01.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 23.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2024

Umfang der Besichtigung etc.): Das Untergeschoss konnte vollständig besichtigt werden. Das Erdgeschoss und der Dachraum konnten nicht eingesehen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Dipl.-Ing. Klaus Kirsch (stellv. Vorsitzender)
ein Miteigentümer

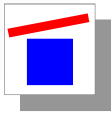
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2023
- Beschluss vom 08.12.2023 (Az. 3 K 34/23)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.02.2024
- Grundrisszeichnungen des Bewertungsobjekts
- Berechnung der Wohnflächen
- tlw. Aufmaß des Bewertungsobjekts
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung:

Dem Sachverständigen wurde kein Zutritt zu den Wohnräumen im Erdgeschoss gewährt. Das Untergeschoss sowie die Garage konnten besichtigt werden. Im Rahmen seiner Tätigkeit beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat der Sachverständige das Bewertungsobjekt Anfang 2021 schon einmal besichtigt. Aus diesem Grund sind die Größe und die Ausstattung der Räume im Erdgeschoss bekannt. **Gemäß Angaben beim Ortstermin ist der bauliche Zustand der Räumlichkeiten seither unverändert.**

Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Ortsbesichtigung sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt.

Fotodokumentation:

Dem Sachverständigen wurde es von einem der Miteigentümer untersagt Innen- und Außenfotos von dem Bewertungsobjekt anzufertigen und zu veröffentlichen. Aus diesem Grund ist dem Gutachten keine Fotodokumentation angefügt.

Nachfolgenutzung:

Das Einfamilienhaus wurde nachträglich als Zweifamilienhaus umgenutzt. Der vorhandene Zugang vom Erdgeschoss in das Untergeschoss wurde geschlossen, so dass zwei unabhängige Wohnungen entstanden sind. Diese Maßnahme führte jedoch zu einem rechtswidrigen Zustand, da der Bewohner des Erdgeschosses keinen Zugang zum Heizraum hatte.

Im Gutachten wird unterstellt, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt wieder als Einfamilienhaus nutzen wird.

Garage:

Im Gebäude befindet sich eine unterkellerte Garage. Das Kellergeschoss der Garage ist ausgebaut. Die Garage wird im Sachwertverfahren als Teil des Einfamilienhauses berücksichtigt. Hierbei wird fiktiv unterstellt, dass sich die Garage im Kellergeschoss und der ausgebaut Bereich im Erdgeschoss befindet. Somit wird auf den Gebäudetyp „KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG“ abgestellt.

Ausbau Kellergeschoss Garage:

Im Kellergeschoss der Garage befinden sich ein ausgebauter Raum und ein Duschbad. Aufgrund des geringen Kelleranteils in dem Bewertungsobjekt geht der Sachverständige davon aus, dass ein potenzieller Käufer zwar das Duschbad nutzen, jedoch auf eine umfassende Modernisierung des angrenzenden Raumes verzichten und diesen als zusätzlichen Keller/ Abstellraum nutzen wird. Aus diesem Grund und aufgrund der einfachen Ausstattung wird der Raum bei der Ermittlung der wohnwertabhängigen Wohnfläche mit einem Wohnwertfaktor von 0,50 berücksichtigt.

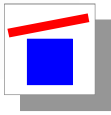
Heizung:

Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1996 und ist, gemäß Angabe beim Ortstermin, nicht mehr funktionsfähig. Im Gutachten wird unterstellt, dass ein potenzieller Erwerber eine neue Pelletheizung einbauen wird. Da zum Betrieb der Heizung auch ein Pelletlager erforderlich ist, wird im Gutachten unterstellt, dass das überalterte Bad neben dem Heizraum zurückgebaut und als Pelletlager genutzt wird.

Instandsetzung der Balkonüberdachung:

Als Wetterschutz für den Balkon wurde das Dach des Hauptgebäudes im Bereich eines Gebäuderücksprungs weit ausladend errichtet. Die auskragenden Sparren wurden an ihren Enden nicht auf eine Pfette mit vertikaler Lastabtragung aufgelegt, sondern freitragend hergestellt. Das Durchbiegen der Sparren hat dazu geführt, dass die Dachfläche in diesem Bereich verformt ist.

Da im Gutachten die Neueindeckung des Daches fiktiv unterstellt wird, werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ im Sach- und im Ertragswertverfahren zusätzliche Kosten für die Instandsetzung der Dachkonstruktion im Balkonbereich in Ansatz gebracht (Einbau einer Fußpfette mit vertikaler Lastabtragung).



2 Grund- Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Blieskastel (ca. 20.600 Einwohner);
Stadtteil Bierbach a. d. Blies (ca. 1.700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Homburg (ca. 8 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 33 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A8, Zweibrücken-Luxemburg (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Bierbach a. d. Blies (ca. 1,2 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 18 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Ortsrand;
die Entfernung zum Stadtzentrum von Blieskastel beträgt ca. 5,5 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt in Lautzkirchen;
Grundschule ca. 4 km entfernt in Lautzkirchen;
Ärzte ca. 5,5 km entfernt in Blieskastel;
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
Stadtverwaltung ca. 5,5 km entfernt in Blieskastel;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Hanglage;
von Norden nach Süden abfallend;
Garten mit Westsüdwestausrichtung

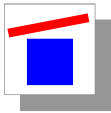
2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 28 m

mittlere Tiefe:
ca. 36 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 831,00 m²



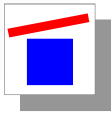
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse); Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin- sichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wer- den nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten- freie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bierbach, Blatt 784 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Herschvermerke:	keine Eintragungen vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

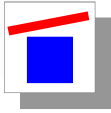
Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.
Das Objekt ist leerstehend.



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.

3.2 Einfamilienhaus mit Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

freistehendes Einfamilienhaus;

Nordseite:

eingeschossig, unterkellert;
nicht ausbaufähiges Dachgeschoss;

Südseite:

zweigeschossig, nicht unterkellert;
nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

mit eingeschossigem, nicht unterkellertem Anbau (Öllageraum,
allseitig umschlossene Terrasse)

Baujahr:

ca. 1970 Hauptgebäude (gemäß Angaben beim Ortstermin);
ca. 1976 Öllageraum und Terrassenanbau

Modernisierungen:

ca. Ende 1970er Einbau Bad UG;
ca. 1986 Erneuerung der Fenster;
ca. 1990er tlw. Erneuerung Bodenbelag UG;
ca. 1997 Einbau Dusche/WC UG (unter Garage);
ca. 2002 Erneuerung der Elektroinstallation im EG;
(gemäß Angaben beim Ortstermin)

Energieeffizienz:

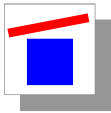
Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel farblich abgesetzt



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

2 Zimmer, Bad, Dusche/WC, Flur, Windfang, Treppenraum, Heizraum, Öllagerraum, 1 Kellerraum, allseitig umschlossene Terrasse

Anmerkung: Aufgrund des desolaten Zustands wird im Gutachten der Rückbau des Öllagerraums und der allseitig umschlossenen Terrasse unterstellt.

Erdgeschoss:

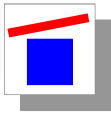
3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Garage, tlw. überdachter Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände
Geschossdecken:	(vermutlich) Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Betontreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen und oberste Geschossdecke ungedämmt; Dachraum besitzt kein Ausbaupotenzial

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bzw. mittlere Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss, Sat-Anlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Ölzentralheizung; Niedertemperaturkessel, 20 – 25 kW, Baujahr 1996, Fabrikat (nicht funktionsfähig); Flachheizkörper mit Thermostatventilen; 2 Öltanks, Tankgröße jeweils 2.000 Liter (gemäß Angabe beim Ortstermin); zusätzlicher Kaminanschluss



Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung (
untergestellter Warmwasserspeicher, 155 ltr.;
Baujahr 1996, Fabrikat
Durchlauferhitzer, Fabrikat

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Untergeschoss

Bodenbeläge: Fliesen;
Treppenraum: PVC,
Keller und Öllageraum: Beton

Wandbekleidungen: verputzt mit Anstrich, Strukturputz mit Anstrich, Tapeten, Holzverkleidungen;
Bad und Dusche/WC: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidungen: Dekorplatten tlw. Putz mit Anstrich und Tapeten;
Bad und Dusche/WC: Holzpaneele;
Terrasse: Sichtbalken mit Sichtschalung;
Heizraum: Rohdecke mit Anstrich

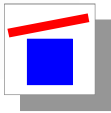
Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung;
Heizraum und Terrasse: Holzfenster mit Einfachverglasung
einfache Beschläge;
tlw. Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Stein;
Fensterbänke außen aus Stein

Türen: Hauseingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Innentüren:
glatte Türen aus Holz;
tlw. mit Lichtausschnitt;
Bad: Falttür aus Kunststoff;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Druckspüler, 1 Waschtisch, Duschaabtrennung aus Kunststoff;
überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Dusche/WC:
1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschtisch;
einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, mechanische Raumentlüftung

besondere Einrichtungen: zwei Einzelöfen (nicht in der Wertermittlung enthalten)

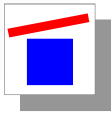
Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten



Bauschäden und Baumängel:	Außenwände tlw. mit Feuchtigkeitsschäden, Dach Öllageraum mit starken Feuchtigkeitsschäden, Heizkörper tlw. korrodiert (Bad), Fliesenbelag nicht fachgerecht verlegt, tlw. fehlende Bodenfliesen, Fliesen tlw. schadhaft bzw. mit Hohllagen, Zugang Untergeschoss zu Erdgeschoss zurückgebaut, Wände und Decken renovierungsbedürftig, Badausstattung überaltert, Ausgangstür Terrassenanbau schadhaft
Grundrissgestaltung:	ungünstig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch einen Kellerraum zu erreichen)

3.2.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen; Bad und Balkon: Fliesen; Garage: Beton
Wandbekleidungen:	Tapeten; Bad: Fliesen raumhoch; Küche: Fliesen an Objektwand; Garage: Rohmauerwerk
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Holzpaneele; Garage: keine (Dachkonstruktion sichtbar)
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Diele: Glasbausteine Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> glatte Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 bodenstehendes WC mit Druckspüler, Anschlüsse für Waschtisch; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Wandfliesen Bad fehlen tlw., Bodenfliesen tlw. gerissen, Fliesenbelag Balkon schadhaft, Tapeten lösen sich, Wand- und Deckenbeläge renovierungsbedürftig, Waschtisch Bad fehlt, Balkongeländer schadhaft, fehlende Schwelle an Balkontür, fehlender Innenputz Garage, Garagentor erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

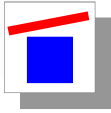


3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, überdachte und allseitig umbaute Terrasse
besondere Einrichtungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Außenputz tlw. schadhaft, Putz tlw. mit Hohllagen, Fassade tlw. stark verfärbt, Dachkonstruktion Öllageraum erneuerungsbedürftig, Außenwandbekleidung Terrassenanbau erneuerungsbedürftig, Überdachung Balkon hängt durch, Balkonplatte mit starken Putz- und Feuchtigkeitsschäden Elektroinstallation tlw. auf Fassade verlegt, oberste Geschossdecke ungedämmt, Zugang zum Untergeschoss wurde zurückgebaut
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66440 Blieskastel, Bruchbergstraße 18 zum Wertermittlungstichtag 23.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bierbach	784	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bierbach	4	950/21	831 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	831 m ²
Orientierung	=	West-Südwestlage

Erläuterungen zur nachfolgenden Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis mitgeteilten örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2

Die gegenüber einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone bessere Lage des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt der Sachverständige mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert.

E3

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 nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

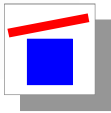
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.01.2024	x 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	x 1,10	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 131,56 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	831	x 0,95	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
Topographie	Hanglage	Hanglage	x 1,00	
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	West-Südwestlage	x 1,06	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 132,48 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	132,48 €/m ²	
Fläche	x	831 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	110.090,88 € <u>rd. 110.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 insgesamt 110.000,00 €.



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.

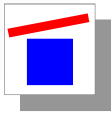
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 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^2) 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

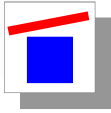
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) 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 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



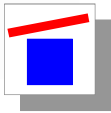
4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (mit Garage) ¹
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.965,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) ²	x	140,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	283.100,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.032,10 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.032,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre
• prozentual		27,50 %
• Faktor	x	0,725
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	367.598,27 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.098,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		368.098,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	374.298,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	110.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	484.298,27 €
Sachwertfaktor	x	0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-12.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	442.740,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	226.785,00 €
Sachwert	=	215.955,37 €
	rd.	216.000,00 €

¹ Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens.

² Die Wohn-/Nutzfläche wird für das Sach-/Ertragswertverfahren teilweise (z.B. wegen Ansatz von Außenflächen) unterschiedlich ermittelt. Dadurch ist es möglich, dass die Flächenangaben (m²) in den einzelnen Verfahren nicht identisch sind.



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen 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.

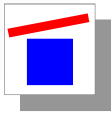
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,1		0,9	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,1	0,9	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %			0,3		0,7
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	6,6 %	25,4 %	61,7 %	6,3 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz



Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

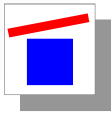
Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.195,00	0,0	0,00
2	1.320,00	6,6	87,12
3	1.525,00	25,4	387,35
4	1.835,00	61,7	1.132,20
5	2.295,00	6,3	144,58
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.751,25 gewogener Standard = 3,7			

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



NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.751,25 €/m² WF
rd. 1.751,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

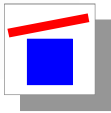
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.885,00	0,0	0,00
2	2.090,00	6,6	137,94
3	2.405,00	25,4	610,87
4	2.900,00	61,7	1.789,30
5	3.625,00	6,3	228,37
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.766,48 gewogener Standard = 3,7			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 2.766,48 €/m² WF
rd. 2.766,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude WF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
Gebäudeteil 1	1.751,00	110,50	78,93	1.382,06
Gebäudeteil 2	2.766,00	29,50	21,07	582,80
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.965,00



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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon mit Geländer und Überdachung	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	8.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
zwei Hauseingangstreppen	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

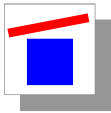
Baunebenkosten

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)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen	1.500,00 €
Wege-/ Hofbefestigung	1.000,00 €
Außentreppe	700,00 €
Summe	6.200,00 €



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 Instandhaltungsschadens 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 (gemäß Angaben beim Ortstermin) 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

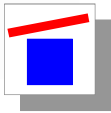
Hieraus ergeben sich 17,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,5	17,0	

Ausgehend von den 17,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 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 angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023
 - sowie der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die rückläufige Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern im Jahr 2023 ist in den, der Wertermittlung zugrunde liegenden Marktanpassungen (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz) noch nicht enthalten. So stellen zum Beispiel die vom oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz aktuell veröffentlichten Marktdaten auf den 01.01.2023 ab. Entsprechend einer Veröffentlichung von Destatis sind die Kaufpreise für bestehende Wohnimmobilien zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2023 um ca. 6 % zurückgegangen. Eine Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung zu Kaufpreisen von Einfamilienhäusern für das komplette Jahr 2023 ergibt einen Rückgang der Kaufpreise in Höhe von rd. 5 %. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
ca. 5,5 % des „vorläufigen“ Verkehrswerts ³	-12.500,00 €
Summe	-12.500,00 €

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.

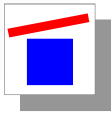
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten 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.

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

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

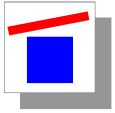
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen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

³ Ermittlung der Wertminderung: $226.000 \text{ €} - 226.000 \text{ €} \times (0,94 + 0,95) / 2 = \text{rd. } 12.500 \text{ €}$.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-6.500,00 €
• Instandsetzung auskragender Dachbereich (incl. Statik)	-1.500,00 €	
• Dämmung oberste Geschossdecke	-5.000,00 €	
Bauschäden		-12.000,00 €
• Wertminderung wegen Feuchtigkeitsschäden KG	-3.000,00 €	
• Rückbau umbaute Terrasse und Öllageraum, Entsorgung Öltanks	-9.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-270.500,00 € x 0,770) ⁴		-208.285,00 €
• Sanierung Balkon EG (Belag, Putz, Geländer)	-10.000,00 €	
• Erneuerung Heizkessel mit WW-Bereitung, Schornsteinsanierung	-30.000,00 €	
• grundrissverbessernde Maßnahmen (z.B. Zugang zum Untergeschoss wiederherstellen, Rückbau Bad UG etc.)	-3.000,00 €	
• Treppe zum UG Fliesen, Treppengeländer und Abschlussgeländer EG anbringen	-5.500,00 €	
• Innenputz und Deckenbekleidung Garage anbringen	-4.500,00 €	
• Garagentor erneuern	-1.500,00 €	
• Hauseingangstüren UG und EG erneuern	-8.000,00 €	
• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig (incl. Rinnen und Fallrohre)	-31.000,00 €	
• Elektroinstallation modernisieren (UG komplett, EG tlw.)	-13.000,00 €	
• Bad EG erneuern	-16.000,00 €	
• Oberböden erneuern	-20.500,00 €	
• Maler- und Tapezierarbeiten	-19.000,00 €	
• Innentüren erneuern	-10.000,00 €	
• Wärmedämmverbundsystem anbringen und Außenputz Garage erneuern	-62.000,00 €	
• Fenster und Rollläden Wohnbereiche sowie 3 Kellerfenster erneuern	-36.500,00 €	
Summe		-226.785,00 €

⁴ Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.)

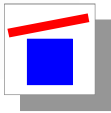
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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 Grundstückseinertrages 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

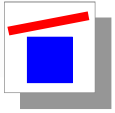
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



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.

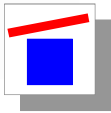
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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.



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ⁵ (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung UG/EG	142,00		7,75	rd. 1.100,00	13.200,00
	2	Garage		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			142,00	1,00		1.145,00	13.740,00

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.735,80 €
jährlicher Reinertrag	= 11.004,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,69 % von 110.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	1.859,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.145,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,69 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× 36,786
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 336.415,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 110.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 446.415,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -12.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 433.915,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 226.785,00 €
Ertragswert	= 207.130,33 €
	rd. 207.000,00 €

⁵ Die Wohn-/Nutzfläche wird für das Sach-/Ertragswertverfahren teilweise (z.B. wegen Ansatz von Außenflächen) unterschiedlich ermittelt. Dadurch ist es möglich, dass die Flächenangaben (m²) in den einzelnen Verfahren nicht identisch sind.



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen 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.

Rohrertrag

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2018 für den Saarpfalz-Kreis⁶“, Fortschreibung 2020 und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

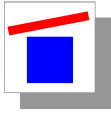
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	397,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.064,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	274,80
Summe			2.735,80 (ca. 20 % des Rohertrags)

⁶ Der Mietspiegel hat am 09.12.2022, wegen Zeitablauf, seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.



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 der Zentralen Geschäftsstelle,
- sowie des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die rückläufige Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern im Jahr 2023 ist in den, der Wertermittlung zugrunde liegenden Marktanpassungen (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz) noch nicht enthalten. So stellen zum Beispiel die vom oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz aktuell veröffentlichten Marktdaten auf den 01.01.2023 ab. Entsprechend einer Veröffentlichung von Destatis sind die Kaufpreise für bestehende Wohnimmobilien zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2023 um ca. 6 % zurückgegangen. Eine Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung zu Kaufpreisen von Einfamilienhäusern für das komplette Jahr 2023 ergibt einen Rückgang der Kaufpreise in Höhe von rd. 5 %. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
ca. 5,5 % des „vorläufigen“ Verkehrswerts ⁷	-12.500,00 €
Summe	-12.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

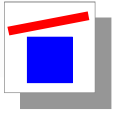
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertverfahren

⁷ Ermittlung der Wertminderung: $226.000 \text{ €} - 226.000 \text{ €} \times (0,94 + 0,95) / 2 = \text{rd. } 12.500 \text{ €}$.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **216.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **207.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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 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 sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

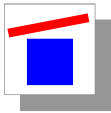
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[216.000,00 € \times 0,900 + 207.000,00 € \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } 213.000,00 €$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66440 Blieskastel, Bruchbergstraße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bierbach	784	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bierbach	4	950/21

wird zum Wertermittlungstichtag 23.01.2024 mit rd.

213.000 €

in Worten: zweihundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 29. Februar 2024

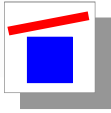
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

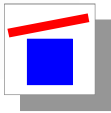
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Flächenberechnung
- Anlage 4: Grundrisszeichnungen
- Anlage 5: Fotos



Anlage 3: Flächenberechnung

Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ⁸	wohnwertabhängige Wohnfläche
Untergeschoss	Zimmer	42,23	1,00	42,23
	Windfang	1,49	1,00	1,49
	Flur	8,81	1,00	8,81
	Treppenraum	3,45	1,00	3,45
	Dusche/WC	2,50	1,00	2,50
	Abstellraum	13,52	0,50 ⁹	6,76
Erdgeschoss	Zimmer 1	9,00	1,00	9,00
	Zimmer 2	14,92	1,00	14,92
	Zimmer 3	26,74	1,00	26,74
	Küche	8,17	1,00	8,17
	Bad	4,55	1,00	4,55
	Diele	7,43	1,00	7,43
	Flur	3,72	1,00	3,72
gesamt (ohne Außenbereichsfläche)		146,53		139,77
Erdgeschoss	Balkon	10,24	0,25 ¹⁰	2,56
gesamt (mit Außenbereichsfläche)		156,77		142,33

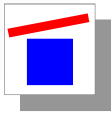
wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 142 m²

⁸ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

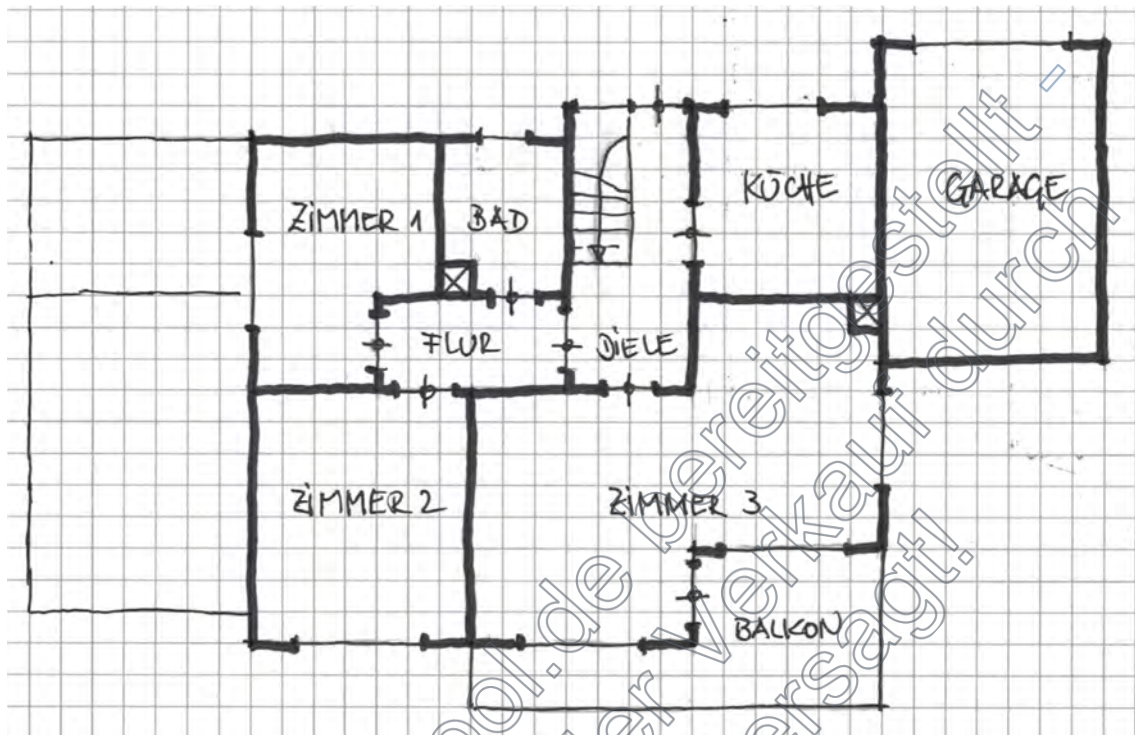
⁹ Aufgrund des geringen Kelleranteils (und somit fehlender Abstellflächen) in dem Bewertungsobjekt geht der Sachverständige davon aus, dass ein potenzieller Käufer auf eine umfassende Modernisierung des (ausgebauten) Raumes unter der Garage verzichten und diesen als zusätzlichen Keller/ Abstellraum nutzen wird. Aus diesem Grund und aufgrund der einfachen Ausstattung wird der Raum bei der Ermittlung der wohnwertabhängigen Wohnfläche mit einem **Wohnwertfaktor von 0,50** berücksichtigt.

¹⁰ Gemäß Anlage zu § 9 WMR, Nr. 2 (Wohnwertfaktoren für Balkone, Terrassen etc.) beträgt die anrechenbare Fläche von Außenwohnbereichen 15 % der Innenwohnfläche. Darüberhinausgehende Flächen sind mit 40 % des Wohnwertfaktors zu berücksichtigen.

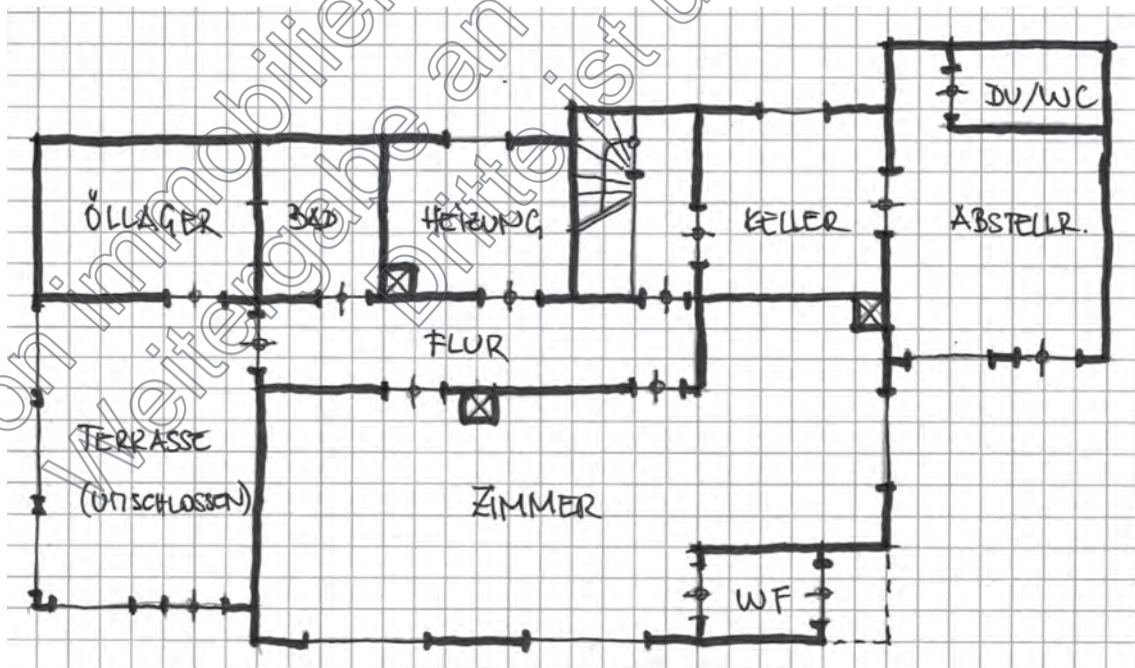
Im vorliegenden Fall erachtet der Sachverständige einen **Wohnwertfaktor von 0,25** als angemessen.



Anlage 4: Grundriss (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Anlage 5: Fotos



Eingangsansicht und Garage (Seitenansicht rechts)



Straßenansicht



Seitenansicht links



überdachter Balkon (sanierungsbedürftig)