

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!**

Armin Scherer

Gerichtlich bestellter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Auf der Hohlbach 3

Gutachter für Immobilienwertermittlung (Diplom E.I.A.)

Mitglied im Deutschen Gutachter- und  
Sachverständigenverband e. V.

66620 Nonnweiler

Tel.: 06875 - 1743

E-Mail: immobilien.gutachter@web.de

Amtsgericht Völklingen  
Vollstreckungsgericht  
Postfach 101160

66301 Völklingen

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck Zwangsversteigerung

über die mit einem Einfamilienhaus überbauten Grundstücke

in Köhlerstraße 32, 66333 Völklingen-Lauterbach

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
1	Lauterbach	1	335/8	360
2	Lauterbach	1	336/6	129
3	Lauterbach	1	337/6	127

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Im Zwangsversteigerungsverfahren xxxx, vertreten durch RAe xxxx ./.. Herrn xxxx

Wertermittlungstichtag:

24.09.2024

Datum der Ausfertigung:

04.10.2024



**Verkehrswert zum Stichtag 24.09.2024**

**128.000,00 €**

# 1. Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Fragen und Antworten .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>9</b>
5.1 Lage.....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	11
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude.....	15
5.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung .....	18
<b>6 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>20</b>
6.1 Vergleichswertverfahren.....	20
6.2 Ertragswertverfahren.....	21
6.3 Sachwertverfahren .....	21
6.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	22
<b>7 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>23</b>
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	24
7.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ).....	24
7.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	24
7.4 Grundstücksbelastungen.....	25
7.5 Zusammenfassung Bodenwert.....	26
<b>8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>27</b>
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	27
<b>9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>31</b>
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen.....	32
<b>10 Wohn / Nutzflächenberechnung .....</b>	<b>33</b>
<b>11 Ertragswertermittlung .....</b>	<b>34</b>
11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude .....	35
11.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	35
11.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen .....	36
11.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
<b>12 Sachwertermittlung .....</b>	<b>40</b>

12.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude.....	41
12.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	41
12.3 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen.....	41
12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	45
<b>13 Verkehrswert.....</b>	<b>49</b>
<b>14 Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>51</b>
<b>15 Anlagen .....</b>	<b>52</b>

Das Gutachten umfasst 58 Seiten mit 10 Anlagen auf 7 Seiten, und wurde in 4- facher Ausfertigung erstellt. Eine Ausfertigung ist für die Handakte des Sachverständigen bestimmt.

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

## 2. Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Köhlerstraße 32, 66333 Völklingen-Lauterbach
Grundstücksfläche (gesamt):	616,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	rd. 487,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	211,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	24.09.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	rd. 84,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	48.644,00 €
Sachwert:	rd. 138.300,00 €
Ertragswert:	rd. 108.300,00 €
Wert der Wohnfläche je m <sup>2</sup> :	606,64 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	14.406,00 € (5,69 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	13.926,00 € (5,50 €/m <sup>2</sup> je Monat)
Wert Renten, Wohnrecht, Nießbrauch etc.:	0,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>128.000,00 €</b>

### 3. Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4 K 3/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen Karl-Janssen-Straße 35 66333 Völklingen
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4 K 3/24
Eigentümer:	dem Gericht bekannt  66333 Völklingen- Lauterbach
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Köhlerstraße 32 in 66333 Völklingen-Lauterbach
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Grundbuch von Lauterbach, Blatt 2170, Gemarkung Lauterbach, Flur 1, Flurstück 335/8 Grundbuch von Lauterbach, Blatt 2170, Gemarkung Lauterbach, Flur 1, Flurstück 336/6 Grundbuch von Lauterbach, Blatt 2170, Gemarkung Lauterbach, Flur 1, Flurstück 337/6
Gutachtenerstellung zum Zweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2024
Qualitätsstichtag:	24.09.2024
Auftragsdatum:	06.08.2024
Ausfertigungsdatum:	04.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Armin Scherer, sowie als Hilfskraft Herr Franz Krämer. Herr Krämer war mit der Dokumentation der Objektfotos beauftragt. Der Eigentümer war zum geladenen Termin nicht erschienen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Beweisbeschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 06.08.2024, Az.: 4 K 3/24; - unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Saarbrücken vom 03.09.2024; - Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde Völklingen aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.09.2024; - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.09.2024, im Maßstab 1:1000;

Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom 26.09.2024 über die Höhe des Bodenrichtwertes;</li><li>- schriftliche Auskunft der Stadt Völklingen über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 04.09.2024;</li><li>- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom November 2022;</li><li>- Recherchen im Internet über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten, sowie eigene Datensammlung.</li></ul> <p>Die Liegenschaftskarte, sowie die Infrastrukturinformationen, wurden lizenziert über <a href="http://www.geoport.de">www.geoport.de</a></p> <p>Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.</p>
-----------------	--

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Völklingen hat mich mit Beschluss vom 06.08.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Verkehrswertgutachten anzufertigen.

Außerdem soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter oder Pächter vorhanden sind;
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang);
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht;
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- ob ein Energieausweis vorliegt;
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind;

Stellen Sie den Inhalt des Baulastenverzeichnisses fest, und berücksichtigen Sie evtl. Eintragungen im Gutachten, die den Wert des Versteigerungsobjektes mindern oder erhöhen.

## 4. Fragen und Antworten

**Das Amtsgericht Völklingen bat den Sachverständigen um Mitteilung, wenn bei der Ortsbesichtigung mitzuversteigernder Zubehör festgestellt wird.**

Beim Ortstermin wurde kein mitzuversteigernder Zubehör festgestellt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt, so dass auch keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

**Weiterhin bat das Amtsgericht Völklingen um Mitteilung, wenn das Versteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet ist, um Mitteilung des Namens des Mieters oder Pächters.**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Versteigerungsobjekt weder vermietet oder verpachtet. Es war nach Feststellung des Sachverständigen unbewohnt.

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

## 5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 5.1. Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Stadtverband Saarbrücken
Ort:	Völklingen
Einwohnerzahl:	ca. 39.200
Ortsbeschreibung:	Die Stadt Völklingen besteht aus 10 Stadtteilen und liegt im südlichen Saarland im Stadtverband Saarbrücken. Bis ins benachbarte Frankreich sind es ca. 15 km.
Ortsteil:	Lauterbach
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 2.600
Ortsteilbeschreibung:	Der Stadtteil Lauterbach liegt unmittelbar an der französischen Grenze, und ist am weitesten vom Verwaltungszentrum Völklingen entfernt.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich in ca. 20 km Entfernung. Bis zum Bahnhof Bous sind es ca. 11 km, bis zum Hauptbahnhof Saarbrücken sind es ca. 27 km.
nächstgelegene Orte / Städte:	Bis zur Stadt Luxembourg sind es ca. 70 km, die Stadt Frankfurt am Main befindet sich in ca. 175 km Entfernung.
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	B 51 befindet sich in ca. 7 km Entfernung, und verläuft in Höhe Völklingen parallel zur Saar in Nord- Südrichtung.
Autobahnzufahrten:	Autobahnzufahrt zur A 620 AS Völklingen- Ost in ca. 10 km Entfernung.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Der Bahnhof Völklingen befindet sich an der Bahnstrecke Saarbrücken-Trier und wird von der Deutschen Bahn unterhalten. Der ÖPNV wird heute durch Busse der Völklinger Verkehrsbetriebe gewährleistet. Es bestehen Verbindungen an den angrenzenden Warndt, nach Lebach, Püttlingen und Bous.
nächstgelegene Flughäfen:	Anbindung an den Luftverkehr ab Flughafen Saarbrücken-Ensheim in ca. 27 km Entfernung.

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfmitte an der Durchgangsstraße L 277; allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr; Straße; Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs; medizinische Versorgung; Kindergarten; Schulen;
öffentlicher Nahverkehr:	Bus; Bahn
Entfernungen:	Grundschule und Kindergarten vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind in Völklingen und Umgebung vorhanden. Ebenso ist in Völklingen die SHG- Klinik ansässig.
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Verkehrslage.
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, mittlere Geschäftslage.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere und moderne Bebauung.
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung.
überwiegende Bauhöhe:	ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	geringe Intensität; Durchgangsverkehr.
Topographische Grundstückslage:	Die bebauten Grundstücke haben eine Straßenfontbreite von ca. 22 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 28 m. Das Wohnhaus liegt ca. 2 Meter über Straßenniveau.
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßige Form; Hanglage
Grundstücksausrichtung:	Südwesten.
Straßenzugang, Zuweg:	direkter Zugang.

## 5.2. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Privatrechtliche Situation	
grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.09.2024 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von von Lauterbach Blatt 2170 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:  Grunddienstbarkeit; Zwangsversteigerungsvermerk  Ifd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 1 Nr. 191 und 192 (Blatt 240). Gemäß Bewilligung vom 26.03.1908, eingetragen am 02.04.1980 in Blatt 728; mit dem belasteten Grundstück über Blatt 1266 und 869, hierher übertragen am 29.09.1982.  Ifd. Nr. 2 Beschränkt pers. Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht Geislautern - Carling) für die Vereinigte Saar- Elektrizitäts AG in Saarbrücken. Aufgrund Ersuchens der Regierung des Saarlandes vom 06.01.1959, eingetragen am 20.04.1959 in Blatt 869 vor der Post Abt. II Nr. 1; mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 29.09.1982.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten nicht vorhanden.

**Öffentlich-rechtliche Situation**

**Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen angestellt.
Naturschutz:	wurde nicht geprüft.
Wasserschutz:	wurde nicht geprüft.
Altlasten:	wurde nicht geprüft. Beim Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

**Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet
Anmerkungen zum Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XI/23 Änderung und Neuaufstellung "Ortslage Lauterbach" - rechtskräftig seit 20.12.2018. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan ohne Maßangaben zur Bebauung.

**Festsetzungen**

Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach BauGB.

<b>Bauordnungsrecht</b>	
Vorbemerkungen:	<p>Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Baupläne, dem realisierten Vorhaben und Erkenntnisse der Ortsbesichtigung durchgeführt.</li> </ul> <p>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den vorgelegten Bauzeichnungen</li> <li>- der Baugenehmigung</li> <li>- dem Bauordnungsrecht</li> </ul> <p>wurde nicht geprüft.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Anmerkungen / Erläuterungen:	<p>Bauschein Nr. L 115/57 vom 25.02.1958 von der UBA Völklingen liegt vor.</p>
<b>Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation</b>	
Entwicklungszustand:	<p>baureifes Land</p>
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.</p>

### 5.3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen

Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts**

3 Grundstücke, überbaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, Baujahr 1958. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Fassade und der Sockelbereich sind verputzt. Sattel-/ Giebeldach mit Ziegeleindeckung, Schornsteine gemauert. Das Wohnhaus ist schon seit längerer Zeit leer stehend und macht einen altersbedingten verwohnten Eindruck. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. An der Westseite ist ein Carport errichtet, Baujahr 1972. Auf Grund des längeren Leerstandes kann Feuchtigkeit im Gebäudeinneren nicht ausgeschlossen werden. Auf dem Grundstück befinden sich 1 Carport.

**Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus steht leer.

Erschließung	
Art der Straße:	Landstraße L 277; Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	Wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beidseitig, aber nicht durchgehend.
Straßenbelag:	Bitumen, tlw. beschädigt.
Parkplätze im näheren Umfeld:	vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund. Grundwassereinfluss wurde nicht festgestellt.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.

	Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
--	--

**Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude**

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung; Hofbefestigung; Stützmauern; Gartenanlagen und Pflanzungen
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich
Anmerkungen:	Die Gartenanlage und Pflanzungen machen einen ungepflegten Eindruck.
Art des Nebengebäudes:	Carport
Ausführung und Bauweise:	Leichtbau / Holz. Dacheindeckung Plexiglas.

**5.4. Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude**

**Gebäude**

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr:	1958
Bauschein:	Bauschein Nr. L 115/57 vom 25.02.1958 von der UBA Völklingen erteilt.
Anzahl der Geschosse:	1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.
Anzahl der Wohneinheiten:	2
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	teilweise unterkellert (ca. 65% Anteil).

Dachausbau:	voll ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	keine Anbauten.
Barrierefreiheit:	das Gebäude ist nicht barrierefrei; der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	nach äußerlichem Eindruck keine Modernisierungen.

### Energetische Situation

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
-----------------	-------------------------------------

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt; gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Streifenfundamente
Material der Fundamente:	Stampfbeton.

### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Mauerwerk, ca. 40 cm stark; verputzt
Kellerinnenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm stark; verputzt
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk, ca. 30 cm stark.
Bekleidung der Außenwand:	Putz
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt, ca. 24 cm stark.
sonstige Innenwände:	nicht tragende Innenwände Mauerwerk, ca. 12 cm stark.

### Decken und Böden

Boden im Keller:	Estrich mit Glattstrich.
Kellerdecke:	Trägerdecke

Geschossdecken:	Trägerdecken;
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
<b>Treppen</b>	
vorhandene Treppen:	Hauseingangstreppe mit Geländer; Geschosstreppe; Kellertreppe innen
Treppen: Bauart und Belag:	Hauseingangstreppe und Kellertreppe innen Stein; Geschoßstreppe Holz.
<b>Dach</b>	
Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach; Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Regenrinnen und Regenfallrohre Zinkblech.
<b>Haustechnik</b>	
Zentralheizung	
Ausführung und Art der Heizung:	Zentralheizung
Energieträger:	Heizöl
Sonstige Haustechnik	
Wärmeübergabe:	Radiatoren mit Thermostatventilen
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Lüftungsanlage:	Umluft
Kamin:	über Dach aus Ziegelstein.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Eisen aus Baujahr.
Abwasser:	Tonrohre aus Baujahr.
Heizungsrohre:	Eisen aus Baujahr.
Elektroinstallation:	überaltert, unter Mindeststandard
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

**Besondere Bauteile und Einrichtungen**

besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe; 3 Dachgauben; Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine.

**Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist schlecht.
Instandsetzungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Belichtung, Besonnung:	ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<b>kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.</b>
Anmerkungen:	<b>Das Gebäude macht von außen einen verwöhnten und entsprechend dem Baujahr einen schlechten Gesamteindruck.</b>

**5.5. Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung**

**Sonstige Ausstattung**

Fußböden allgemein:	Keller: Estrich mit Glattnstrich; Wohn- und Schlafräume angenommen Lamit, PVC, Teppichbelag; Flure: PVC, Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	angenommen: PVC und Fliesen.
Bekleidung Wände allgemein:	angenommen: Wohn- und Schlafräume Tapete
Bekleidung Wände Küche, Bad:	angenommen: Fliesen. Küche mit Fliesenspiegel.
Bekleidung der Decken:	angenommen: Rohfaser, Paneelen.
Art und Material der Fenster:	Holzfenster.
Art der Verglasung:	Isolierglas.
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	angenommen: Holztüren mit Holzzargen. Hauseingangstür Holztür mit Glasausschnitt.
Elektroinstallation:	angenommen: veraltete Elektroinstallation.

Qualität der sanitären Anlagen:	angenommen: Mindeststandard, überwiegend unter Putz.
sanitäre Ausstattung:	angenommen: Badewanne, Waschtisch, Handwaschbecken und WC.
Anmerkung zur Ausstattung:	Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, beruht die gebäudetechnische Beschreibung der nicht sichtbaren Teile auf Annahmen. Hierbei wurde sich auch am Gebäudealter und dem optische Zustand des Gebäudes orientiert.
Mängel und Schäden:	<b>Feuchtigkeitsschäden können auf Grund des längeren Leerstandes nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten ist das Gebäude altersbedingt renovierungsbedürftig.</b>

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

## 6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 6.1. Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 6.2. Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 6.3. Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 6.4. Begründung der Verfahrenswahl

Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das über 3 Flurstücke errichtet wurde. Derartige Grundstücke werden am Markt zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse wird eine Gewichtung von Sachwert : Ertragswert im Verhältnis 65% : 35% vorgenommen.

### Gewichtung:

$(138.300 \text{ €} \times 0,65) + (108.300 \text{ €} \times 0,35) = \text{gewichteter Mittelwert } 127.800 \text{ €}.$

Hieraus wird der Verkehrswert mit 128.000 € abgeleitet.

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

## 7. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

### 7.1. Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Grundbuch von Lauterbach	2170	Lauterbach	1	335/8	360,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch von Lauterbach	2170	Lauterbach	1	336/6	129,00 m <sup>2</sup>
Grundbuch von Lauterbach	2170	Lauterbach	1	337/6	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>616,00 m<sup>2</sup></b>

### 7.2. Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Hauptgebäude

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	$(16,00 \times 10,50) + (5,00 \times 5,00) =$	193,00 m <sup>2</sup>
Geschoss 2	$(16,00 \times 10,50) + (5,00 \times 5,00) =$	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Geschossflächen</b>		<b>386,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Hauptgebäude	386,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Geschossflächen aller Gebäude</b>	<b>386,00 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	386,00 m <sup>2</sup>
anrechenbare Grundstücksgröße	616,00 m <sup>2</sup>
<b>GFZ <math>(386,00 \text{ m}^2 / 616,00 \text{ m}^2)</math></b>	<b>0,63</b>

### 7.3. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **75,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	24.09.2024
Bodenrichtwert:	75,00 € / m <sup>2</sup>	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
bei einer Grundstückstiefe von	30,00 m	28,00 m

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022		<b>75,00 €</b>
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstückstiefe:		
Richtwertgrundstück 30 m: Koeff. 1,00		
Bewertungsgrundstück 28 m Koeff. 1,02		
Anpassung: 1,02 / 1,00	=	1,02
Wertänderung wegen Südwest- Ausrichtung		
Koeffizient		1,10
Bodenrichtwert x 1,02 x 1,10	=	84,15 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>rd.</b>	<b>84,00 €</b>

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		616,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x	84,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	<b>51.744,00 €</b>

### 7.4. Grundstücksbelastungen

Die gesetzlichen Regelungen zur Grunddienstbarkeiten sind in den §§ 1018 – 1029 BGB niedergelegt. Dabei wird unterschieden zwischen einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung (**Baulast**) und der privatrechtlichen Beschränkung (**Grunddienstbarkeit**). Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein dingliches Recht, das vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks eine beschränkte Nutzung am belasteten Grundstück gewährt. Die Baulast hingegen sichert nur die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und berechtigt privatrechtlich nicht zur Nutzung. Soweit wertrelevant werden die Belastungen nachstehend wie folgt bewertet:

Belastung	Art	m <sup>2</sup>	Belastung/m <sup>2</sup>	Wert%	Wert Belast. / €
Wegerecht	pauschal				2.500,00 €
Hochspannungsleitungsrecht	pauschal				600,00 €
<b>Summe der Belastungen:</b>					<b>3.100,00 €</b>

1. Es wird eine belastete Fläche von 10 m x 3,00 m = 30 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.
2. Es wird eine belastete Fläche von 7 m x 1,00 m = 7 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Die Schutzstreifen betragen zu 1) 3,00 m, und zu 2) 1,00 m.

### 7.5.Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	51.744,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 3.100,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 48.644,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt):</b>	<b>48.644,00 €</b>

Bei Wohngrundstücken 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 Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, daß die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden. Bei der ggfls. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird von folgenden Wertfaktoren ausgegangen:

**SO bzw. NW = 1,0; SSW= 1,10; NNO= 0,90**

## 8. Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 8.1. Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 8.1.1. Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1958
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

**Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung**

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		100%				6 von 23
Dach	15%	50%	50%				2 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		100%				1 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		100%				2 von 9
Heizung	9%		50%	50%			3 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				2 von 6
<b>Qualitätspunkte (*) gesamt</b>							25 von 100
<b>Gesamtnutzungsdauer berechnet</b> (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100 ) 60 + (80-60) X 25/ 100 = 65							<b>65</b>

(\*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude**

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
<b>Summe:</b>					<b>(20)</b>	<b>0,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, Gebäudealter 66 Jahre und 0,00**

**Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 102\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,00 Modernisierungspunkte von 60%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: **10**

**Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie **10 Jahre****

Ermittlung des fiktiven Baujahrs		
Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.		
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	10 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	55 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	55 Jahre
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude:</b>		<b>1969</b>

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

## 9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 9.1. Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

### 9.1.1. Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden / Sonstiges;	Wert / €
Bauschäden	0,00 €
20% Sicherheitsabschlag vom marktangepassten Sachwert wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung:	34.600,00 €
<b>Summe der Bauschäden / Sonstiges:</b>	<b>34.600,00 €</b>

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

## 10. Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnung 1: EG</b>		<b>110,00</b>
<b>Wohnung 2: DG</b>		<b>101,00</b>
<b>Summe aller Flächen:</b>		<b>211,00</b>

Die Wohnräume im Erdgeschoß bestehen aus Schlafzimmer, Bad/WC, Diele, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Gäste- WC und Terrasse.

Die Wohnräume im Dachgeschoß bestehen aus 3 Zimmern, Flur und Trockenspeicher.

Die Nutzfläche des Kellergeschosses besteht aus einem Kellerraum, Flur, Waschküche und Heizraum. Die Nutzfläche beträgt ca. 63 m<sup>2</sup>.

Die Flächen wurden anhand der Baupläne überschlägig ermittelt.

## 11. Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

### 11.1. Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

<b>Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung</b>		
Wohnfläche insgesamt	211,00 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 13.926,00 €
<small>(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 5,50 € je m<sup>2</sup>)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 3.784,89 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>10.141,11 €</b>

<b>Ertrag aus Garagen und Stellplätzen</b>		
Ø marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	40,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze / Carport	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 480,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 128,63 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr</b>		<b>= 351,37 €</b>

<b>Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag</b>		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	48.644,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,05%	
Gesamt-Reinertrag <small>(Wohnen: 10.141,11; Garagen/Stellpl.: 351,37)</small>		10.492,48 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag <small>48.644,00 € x 1,05% = 510,76 €</small>		- 510,76 €
Gebäudeertrag		= 9.981,72 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 10 Jahren Restnutzung und 1,05% Liegenschaftszinssatz <small>(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)</small>		x 9,4460
		= 94.286,82 €
<b>vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude:</b>		<b>94.286,82 €</b>

### 11.2. Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	94.286,82 €
Bodenwert	+	48.644,00 €
20 % Sicherheitsabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung	-	34.600,00 €
<b>Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert:</b>	=	<b>108.330,82 €</b>
<b>Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>108.300,00 €</b>

### **11.3. Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marküblichen 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 (BOG) (§ 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.

### 11.4. Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag / Mieten

#### Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

#### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1: EG	110,00 m <sup>2</sup>	5,50 €	605,00 €	7.260,00 €
Wohnung 2: DG	101,00 m <sup>2</sup>	5,50 €	555,50 €	6.666,00 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.160,50 €	13.926,00 €
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1			40,00 €	480,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			40,00 €	480,00 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>1.200,50 €</b>	<b>14.406,00 €</b>

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	5,50 € je m <sup>2</sup>
Garagen	40,00 € je Einheit

### Bewirtschaftungskosten

#### Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,97 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	278,52 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.784,89 €</b>

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	36,43 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	82,60 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	9,60 €
<b>Gesamt</b>	<b>128,63 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

#### Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG Kalender 2002: Ein- und Zweifamilienhäuser, bundesweit, Stichtag: 01.01.2002)	2,00 bis 3,50%
Baujahr 1950 bis 1974	2,5 bis 3,0%
hohes Modernisierungrisiko	2,8 bis 3,0%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	2,9%
das Objekt ist nicht oder nur kurzfristig vermietet	2,9%
<b>Liegenschaftszinssatz nach Gutachterausschuss:</b>	<b>1,05%</b>

## 12. Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 12.1. Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		684,00 €
Baupreisindex (BPI) am 24.09.2024	x	1,82
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (inkl. 17% BNK)	=	1.247,96 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	x	487,33 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	608.167,37 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	608.167,37 €
technische Alterswertminderung: 85,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,85		
Alterswertminderung (608.167,37€ x 0,85)	-	516.942,27 €
Zu-/ Abschläge		0,00 €
besonders zu veranschlagende sonstige Bauteile zum Zeitwert	+	10.000,00 €
besondere Einrichtungen zum Zeitwert		0,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude:</b>	<b>=</b>	<b>101.225,11 €</b>

### 12.2. Sachwertberechnung Zusammenfassung

<b>Zeitwert der Gebäude:</b>		
Hauptgebäude		101.225,11 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	1.500,00 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	3.036,75 €
verzinslicher Anteil des Bodenwertes	+	48.644,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	154.405,86 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,12)	+	18.528,70 €
154.405,86 € x 1,12 = 172.934,56 €		
172.934,56 € - 154.405,86 = 18.528,70 €		
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
Baumängel und Bauschäden		0,00 €
20 % Sicherheitsabschlag vom marktangepassten Sachwert wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung	-	34.600,00 €
<b>marktangepasster Sachwert:</b>	<b>=</b>	<b>138.334,56 €</b>
<b>marktangepasster Sachwert:</b>	<b>rd.</b>	<b>138.300,00 €</b>

### 12.3. Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) -Einrichtungen hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür 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 (BOG) (§ 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)**

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.

**Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden.

Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet. Der Sachwertfaktor von 1,17 wurde um – 5 % an die derzeitigen Marktverhältnisse angepasst. Damit wurde den gefallen Kaufpreisen in der Vergangenheit Rechnung getragen.

## 12.4. Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 24.09.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2021 = 100, umbasiert auf NHK-Basisjahr 2010 = 100). **BPI II. Quartal 2021 129,4 \* 1,41 = BPI 1,82**

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG:	9,65 x 10,50 =	101,33 m <sup>2</sup>
EG:	(16,00 x 10,50) + (5,00 x 5,00) =	193,00 m <sup>2</sup>
DG:	(16,00 x 10,50) + (5,00 x 5,00) =	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche:</b>		<b>487,33 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23		100%				166,75 €/m <sup>2</sup>
Dach	15	50%	50%				103,50 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5		100%				36,25 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9		100%				65,25 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9		50%	50%			70,20 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6		100%				43,50 €/m <sup>2</sup>
Anpassung für Teilunterkellerung – Zuschlag:							52,42 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:</b>							<b>777,12 €/m<sup>2</sup></b>

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren			
Herstellkosten			777,12 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	X 1,00	=	777,12 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Anpassung Normgebäude	X 0,88	=	683,87 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	683,87 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF		
<b>Daraus abgeleitete NHK:</b>	<b>684,00 €/m<sup>2</sup></b>		

Herleitung der Anpassungen für die Teilunterkellerung	
	Normalherstellungskosten laut Ausstattung je m <sup>2</sup> BGF
Differenz Unterkellerung / ohne Unterkellerung	-149,77 €/m <sup>2</sup>
Unterkellerung 65%. Wert der Anpassung für den nicht unterkellerten Teil	<b>Zuschlag (149,77 * 35%)</b> <b>52,42 €/m<sup>2</sup></b>

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

### Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Dachgaube/n	6.000,00 €
Hauseingangstreppe und Geländer	2.500,00 €
Terrasse	1.500,00 €
<b>Summe:</b>	<b>10.000,00 €</b>

### 12.4.1. Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis

(Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt. Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

<b>Sachwertfaktor</b>
-----------------------

<b>1,12</b>
-------------

## 13. Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(513,42 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	108.000,00 €
Sachwert:	(655,61 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	138.300,00 €

**Die Gewichtung der Verfahrensergebnisse wurde unter 6.4. des Gutachtens auf Seite 22 dargestellt.**

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Völklingen-Lauterbach, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus Köhlerstraße 32, 66333 Völklingen-Lauterbach“ zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 sachverständig geschätzt auf

**128.000,00 €**

Dieser Verkehrswert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund der Aussenbesichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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.

Nonweiler, den 04.10.2024

Der Sachverständige  
  
( Scherer Armin )



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

## 14. Verzeichnis der Anlagen

- A. Lageplan
- B. Bauplan Kellergeschoss
- C. Bauplan Erdgeschoß
- D. Bauplan DG
- E. Bauplan Schnitt
- F. Ergänzungsplan
- G. Nordansicht
- H. Ostansicht
- I. Westansicht mit Carport
- J. Aussenanlage Carport

### Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

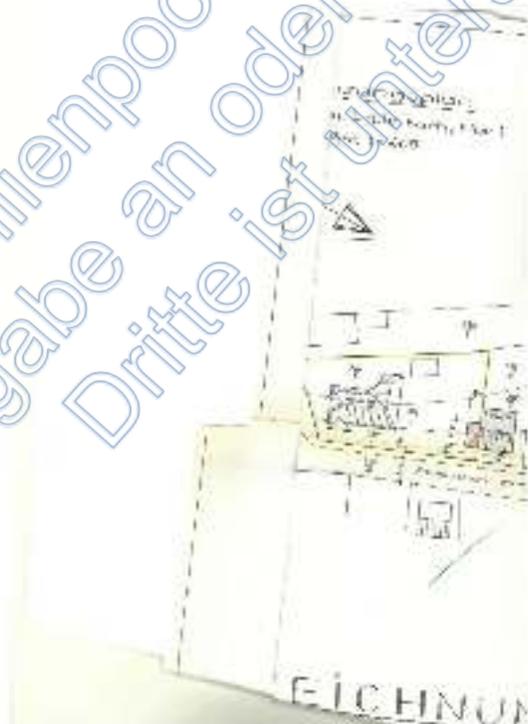
### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)









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



