

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 der Zwangsversteigerung

über das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage überbaute Grundstück in

Trierer Str. 57, 66265 Heusweiler

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m ²
1	Heusweiler	4	194/5	1255

Im Zwangsversteigerungsverfahren xxxx, vertreten durch Rae xxxxxxx

./. Frau xxxx als Alleineigentümer

Wertermittlungstichtag

13.06.2023

Datum der Ausfertigung

23.06.2023



Verkehrswert zum Stichtag 13.06.2023 (geschätzt): 370.000,00 €

Das Gutachten besteht aus 71 Seiten mit 18 Anlagen auf 11 Seiten, und wurde in 4-facher Ausfertigung gefertigt. Eine Ausfertigung ist für die Handakte des Sachverständigen bestimmt.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	3
2 Übersicht	5
3 Vorbemerkungen	6
4 Fragen und Antworten	8
5 Beschreibung des Bewertungsobjekts	9
5.1 Lage.....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	10
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude.....	15
5.5 Allgemeine Beschreibung Anbau EG.....	18
5.6 Allgemeine Beschreibung PKW- Doppelgarage.....	19
5.7 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung.....	20
5.8 Anbau EG: Beschreibung der Ausstattung.....	21
5.9 PKW- Doppelgarage: Sonstige Ausstattung: Beschreibung der Ausstattung.....	21
6 Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
6.1 Vergleichswertverfahren.....	23
6.2 Ertragswertverfahren.....	24
6.3 Sachwertverfahren.....	24
6.4 Begründung der Verfahrenswahl.....	25
7 Bodenwertermittlung	26
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben.....	27
7.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks.....	27
1.1 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ).....	27
7.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	28
7.4 Zusammenfassung Bodenwert.....	30
7.5 Fiktive Grundstücksteilung.....	30
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	31
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv).....	31
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
9.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände.....	40
9.2 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen.....	41
10 Wohn / Nutzflächenberechnung	42
11 Ertragswertermittlung	43
Einfamilienhaus	Ersteller: Armin Scherer

11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude	44
11.2 Ertragswertberechnung: Anbau EG	44
11.3 Ertragswertberechnung: PKW- Doppelgarage.....	45
11.4 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	45
11.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	45
12 Sachwertermittlung	50
12.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude	51
12.2 Zeitwert Gebäude: Anbau EG	51
12.3 Zeitwert Gebäude: PKW- Doppelgarage.....	51
12.4 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	52
12.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	52
13 Verkehrswert.....	58
14 Verzeichnis der Anlagen.....	60
15 Anlagen	61

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse:	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Trierer Str. 57, 66265 Heusweiler
Grundstücksfläche (gesamt):	1.255,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	337,00 m ²
Wohn/Nutzfläche (gesamt):	287,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	211,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2023
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	50,63 €/m ²
Bodenwert gesamt:	63.542,00 €
Sachwert:	rd. 370.000,00 €
Ertragswert:	rd. 367.600,00 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	1.753,55 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	17.164,80 € (6,78 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	16.204,80 € (6,40 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	370.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4 K 4/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen Karl-Janssen-Straße 35 66333 Völklingen
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4 K 4/23
Eigentümer:	dem Gericht bekannt Trierer Straße 57 66265 Heusweiler
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Trierer Str. 57 in 66265 Heusweiler
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Grundbuch Heusweiler, AG Saarbrücken, Blatt 3778, Gemarkung Heusweiler, Flur 4, Flurstück 194/5
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2023
Qualitätsstichtag:	13.06.2023
Auftragsdatum:	10.05.2023
Ausfertigungsdatum:	23.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: der Ehemann der Eigentümerin, der Sachverständige Armin Scherer, sowie als Hilfskraft Herr Franz Krämer. Herr Krämer war mit der Dokumentation der Objektfotos beauftragt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> - Beweisbeschluß des Amtsgerichts Völklingen vom 10.05.2023, Az.: 4 K 4 / 23; - unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Saarbrücken vom 25.05.2023; - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2023 im Maßstab 1:1000, Quelle: Geoport; - Infrastrukturinformationen vom 22.05.2023, Quelle: Geoport; - Auskunft der Gemeinde Heusweiler vom 23.05.2023 über planungsrechtliche Gegebenheiten; - Bauzeichnungen aus der Bauakte aus den Jahren 1957 und 1970 der UBA Saarbrücken;

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Besonderheiten:

- Auskunft des Regionalverbandes Saarbrücken aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.05.2023;
- Schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom 22.05.2023 über die Höhe des Bodenrichtwertes;
- Recherchen im Internet über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, sowie eigene Datensammlung;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom 22.11.2022;
Die Liegenschaftskarte, sowie die Infrastrukturinformationen, **wurden lizenziert über www.geoport.de**

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.

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Völklingen hat mich mit Beschluss vom 10.05.2023 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 Wertgutachten anzufertigen

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 wird von der Familie der Eigentümerin selbst bewohnt.

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

5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort:	Heusweiler
Einwohnerzahl:	ca. 18.200
Ortsbeschreibung:	Die Gemeinde Heusweiler besteht aus 7 Ortsteilen und liegt im oberen Köllertal, ca. 20 km nordwestlich von Saarbrücken im Regionalverband Saarbrücken. Die Gemeinde Heusweiler hat ca. 18.200 Einwohner, wovon der OT Heusweiler ca. 7.350 Einwohner hat.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Heusweiler liegt im Schnittpunkt zweier Bundesautobahnen, und zwar der A 1 und der A 8. Über die A 8 verfügt Heusweiler über einen unmittelbaren Autobahnzugang nach Luxemburg. Die Saarbahn bindet Heusweiler verkehrstechnisch über Walpershofen und Riegelsberg an Saarbrücken an. Die Gemeinde Heusweiler ist flächenmäßig die drittgrößte Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken.
nächstgelegene Orte / Städte:	Stadt Püttlingen in ca. 12 km Entfernung; Stadt Luxembourg ca. 70 km Entfernung; Stadt Frankfurt ca. 160 km Entfernung;
Landeshauptstadt:	Saarbrücken in ca. 20 km Entfernung.
Bundesstraßen:	B 268 führt durch den Ort.
Autobahnzufahrten:	Die Autobahnanschlußstelle Heusweiler befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Anbindung an den Schienenverkehr ab Bahnhof Landsweiler Nord in ca. 9 km Entfernung. Weiterhin bestehen Anbindungen an den ÖPNV mit der Saarbahn und dem Linienbusverkehr.
nächstgelegene Flughäfen:	Anbindung an den Luftverkehr ab Flughafen Saarbrücken-Ensheim in ca.30 km Entfernung.

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Das Versteigerungsgrundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebung ist von überwiegend 2 - geschossigen Wohnhäusern in teilw. offener, und teilw.
Einfamilienhaus	Ersteller: Armin Scherer

	geschlossener Bauweise bebaut. Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten in Heusweiler und naher Umgebung vorhanden. Naherholungsmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten und kulturelle Vereine sind ebenfalls vorhanden.
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr; Anbindung an den Fernverkehr; Straße; Bahn; Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs; medizinische Versorgung; Kindergarten; Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus; Staßenbahn;
Entfernungen:	Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken in Heusweiler und naher Umgebung vorhanden. In Püttlingen befindet sich die Klinik der Bundesknappschaft.
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohn- und Geschäftslage
Topographische Grundstückslage:	das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt; rechteckige Grundstücksform; Handtuchgrundstück (Straßenfrontbreite ca. 15 m bei ca. 84 m mittlerer Tiefe); leichte Hanglage; Übertiefe
Grundstücksausrichtung:	Nordwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

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 25.05.2023 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heusweiler Blatt 3778 folgende Eintragungen: 1. Zwangsversteigerungsvermerk; 2. Recht des jeweiligen Eigentümers der Parz.-Flur 4 Nr. 475/192 das von diesem Grundstück abfließende Wasser auf dem künstlich hergerichteten Wasserlauf auf dem belasteten Grundstück abzuleiten; eingetragen bei Anlegung des Grundbuchs und umgeschrieben am 19.07.1939.
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden - beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten nicht bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.05.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsgrundstück ist nicht auf der Denkmalschutzliste des Saarlandes aufgeführt.
Naturschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Naturschutzgebiet.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Alllasten:	Verdacht auf Alllasten besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungs-plan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 Veränderungs-
sperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach BauGB.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- des realisierten Vorhabens und
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- der Baugenehmigung

wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Anmerkungen / Erläuterungen:

Die Baugenehmigung zur Aufstockung des Dachgeschosses, Umgestaltung des Anbaus, und Bau einer Garage wurde am 17.01.1957, sowie 02.11.1960, Bauschein Nr. H 187/56, erteilt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation,
zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

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

Grundstück, überbaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit PKW- Doppelgarage, ursprüngliches Baujahr um 1925. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich noch ein eingeschossiger Anbau, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine PKW- Doppelgarage. Im Jahr 1957 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses, sowie der Umbau des eingeschossigen Anbaus zu Wohnraum. Auch in den Jahren 1970 und den Folgejahren erfolgten umfangreiche Renovierungen. Nach Erwerb durch die Eigentümerin im Jahre 2021 wurden wiederum umfangreiche Modernisierungen an den gebäudetechnischen Anlagen durchgeführt. Die PKW- Doppelgarage wurde 1961 und 1970 erbaut.

Da hier mehrere Bauabschnitte vorliegen, wird sowohl für das Wohnhaus, als auch für die PKW- Doppelgarage, ein Mischbaujahr gebildet. Für das Wohnhaus $(1957 + 1970) / 2 = 1963$; für die Doppelgarage $(1961 + 1970) / 2 = 1966$.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagen.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem 2- geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, sowie einer PKW- Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin selbst genutzt.

Erschließung

Art der Straße:	Bundestraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Anmerkungen zum Baugrund:	tragfähiger Baugrund. Grundwassereinfluß wurde nicht festgestellt.
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten.
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
Einfamilienhaus	Ersteller: Armin Scherer

Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1963
Bauschein:	Bauschein liegt vor, Bauschein Nr. H 187/56 vom 17.01.1957.
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	teilweise unterkellert 2 Kellerräume mit Flur.
Dachausbau:	voll ausgebaut
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	<ul style="list-style-type: none"> - Dach isoliert und neu eingedeckt; - Erneuerung der Türen und Fenster; - Fußbodenbeläge erneuert; - Erneuerung der sanitären Einrichtungen; - Erneuerung der Elektroinstallation; - Erneuerung der Heizungsanlage
Energetische Situation	
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Material der Fundamente:	Stampfbeton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Mauerwerk, 50 cm stark.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk, 25 cm stark; verputzt
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk, 50 cm stark
Bekleidung der Außenwand:	Putz, Anstrich; Westseite Zementfaserplatten.
Tragwände innen:	Mauerwerk, 25 cm stark.
sonstige Innenwände:	Mauerwerk verputzt; Gipskarton; Mauerwerkstärke 8 - 12 cm

Decken

Boden im Keller:	Betonboden
Kellerdecke:	Gewölbedecke
Geschossdecken:	Trägerdecken
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Treppen

vorhandene Treppen:	Geschosstreppen; Kellertreppe innen
Treppen: Bauart und Belag:	Holz massiv, Teppichbelag

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach; Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach mit Dachaufbauten

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Regenrinnen und Regenfallrohre Zinkblech.

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Gastherme
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2001
Energieträger:	Gas

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Lüftungsanlage:	über Umluft.
Kamin:	über Dach aus Ziegelstein, verputzt und verkleidet.
Heizungsrohre:	Kupfer; komplett erneuert
Elektroinstallation:	moderne zeitgemäße Ausstattung, LED- Leuchten.
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon; Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine besonderen Einrichtungen.

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume im OG.

5.5 Allgemeine Beschreibung Anbau EG

Gebäude	
Art des Gebäudes:	eingeschossiger Anbau
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1963
Bauschein:	Bauschein liegt vor, Bauschein H 187/56 vom 17.01.1957
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut, Balkon-OG des Haupthauses dient als Flachdach.
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Einbau Bad, WC und Trockenraum im Jahre 1957.
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Fenster und Türen; - Erneuerung der Bodenbeläge; - Erneuerung des Bades und WC; - Erneuerung der Wandfliesen im Bad und WC - Erneuerung der Elektroinstallation;

Energetische Situation

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

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Dach

Dachform:	Flachdach
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

Anmerkungen:

Der Balkon des Haupthauses im OG dient als Flachdach.

Bauschäden und Mängel

Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel) im Trockenraum
Sonstige Mängel und Schäden	Putzabplatzungen über der Eingangstür an der Außenfront.

5.6 Allgemeine Beschreibung PKW- Doppelgarage

Gebäude

Art des Gebäudes:	PKW- Doppelgarage
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1966
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine

Energetische Situation

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

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Stampfbeton
Material der Fundamente:	Mauerwerk

Mauerwerk und Wände

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Material der Außenwände:	Mauerwerk HBL 24
Bekleidung der Außenwand:	Putz

Dach

Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Welleternit, Glaswolle, Plattenverkleidung
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

5.7 Hauptgebäude: Beschreibung der sonstigen Ausstattung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Fußböden allgemein:	Textilbelag; Laminat
Fußböden in Küche und Bad:	Küche Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz; Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Putz; Tapeten
Bekleidung der Decken:	Putz; Tapeten
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster außen braun, innen weiß.
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	Kunststoffrollläden; Holzrollläden
Art und Material der Türen und Zargen:	Holz mit Holzzargen, bessere Beschläge.
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard, überwiegend unter Putz.
Heizung:	Radiatoren

5.8 Anbau EG: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Laminat und Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	Dusche/ WC Laminat; Bad Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz im Trockenraum
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesen Bad und WC
Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Art und Material der Türen und Zargen:	Kunststofftüren weiß.
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard
sanitäre Ausstattung:	Wanne; Dusche; WC
Heizung:	Radiatoren
Mängel und Schäden:	Feuchtigkeitsschäden im Trockenraum; Putzabplatzungen über der Haustüre

5.9 PKW- Doppelgarage: Sonstige Ausstattung

Sonstige Ausstattung	
Bekleidung Wände allgemein:	Putz
Art und Material der Fenster:	Glasbausteine, Rückseite Kiefernholz mit Be- und Entlüftungsflügel

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Art der Verglasung:	einfach verglast
Art und Material der Türen und Zargen:	Garagentor zweiflügelig in Kiefernholz und Stockrahmen.
Elektroinstallation:	Wasser und Strom vorhanden.

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. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. 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 Grundstücksmerkmale 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

Beim Versteigerungsobjekt handelt es sich um ein selbst genutztes Einfamilienhaus. Der Verkehrswert wird daher aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet. Außerdem sind Sachwert und Ertragswert nahezu identisch.

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: €/m² 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.

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Grundbuch Heusweiler, AG Saarbrücken	3778	Heusweiler	4	194/5	1.255,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.255,00 m²

7.2 Aufteilung des übergroßen Grundstücks

Das Grundstück besteht aus Flächen unterschiedlicher Qualität bzw. ist in Bezug auf die vorhandene bauliche Anlage überdimensioniert, so dass eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist („selbstständig nutzbare Teilfläche“). Die Anwendung der Zerlegungsmethode (Mosaikmethode) ist angezeigt, wenn die überschießende Fläche eine wirtschaftlich selbstständige Fläche darstellt, wobei es sich nicht um eine selbstständige bauliche Nutzung handeln muss (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Betrags der Bodenwertverzinsung bleibt die selbstständig nutzbare Teilfläche unberücksichtigt.

Gesamtgrundstück	Größe / m ²
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße (verzinslicher Grundstücksanteil):	600,00 m ²
separat verwertbarer, übergroßer Grundstücksanteil:	655,00 m ²

1.1 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Hauptgebäude

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1: EG	9,55 x 9,45	90,25 m ²
Geschoss 2: OG	9,55 x 9,45	90,25 m ²
Geschoss 3: DG	9,55 x 9,45	90,25 m ²
Summe aller Geschossflächen:		270,75 m²

Anbau EG

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1: EG	5,00 x 4,50	22,50 m ²
Summe aller Geschossflächen:		22,50 m²

Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Hauptgebäude:	270,75 m ²
Anbau EG:	22,50 m ²
Summe der Geschossflächen aller Gebäude:	293,25 m²

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	293,25 m ²
anrechenbare Grundstücksgröße	600,00 m ²
GFZ (293,25 m² / 600,00 m²):	0,49

7.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **95,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	13.06.2023
Bodenrichtwert:	95,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
bei einer Grundstückstiefe von	35,00 m	40,00 m

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2022	95,00 €
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstückstiefe:	
Koeffizient für das Richtwertgrundstück bei 35,00 m	1,00
Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei 40,00 m	0,93
Bodenrichtwert x (0,93 / 1,00 = 0,930)	= 88,35 €

Wertänderung bei Nordwest- Ausrichtung	
Koeffizient	1,00
Bodenrichtwert x 1,00	= 88,35 €
Bodenwert je m ² unter Berücksichtigung der oben ermittelten Koeffizienten: Bodenrichtwert x (Produkte Koeffizienten / Produkte Koeffizienten Richtwert)	
	= 88,35 €
Bodenwert je m²:	= 88,35 €

Ermittlung separat verwertbarer Grundstücksteile

Bezeichnung	Herleitung, Abmessungen	Größe m ²	Preis je m ²	Preis gesamt
Gartenland	15 m x 20 m	300,00	28,00 €	8.400,00 €
hausnahes Grünland	Restfläche über 60 m Tiefe	355,00	6,00 €	2.130,00 €
Summe		655,00		10.530,00 €
Durchschnittspreis je m² Fläche:				16,08 €
abgeleiteter Bodenwert je m²:				16,08 €

Durch die Rundung bei der Bestimmung des abgeleiteten Bodenwerts kommt es zu Abweichungen beim Gesamtpreis (16,08 €/m² X 655,00 m² = 10.532,40 € statt 10.530,00 €). Im Weiteren wird mit diesem Betrag gerechnet.

Die Werte der unverzinslichen Grundstücksteile werden aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Gartenland 15 - 30 % des unangepaßten Bodenrichtwertes;

hausnahes Grünland 20 - 40 % des Gartenlandpreises

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	600,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 88,35 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 53.010,00 €
Wert des separat verwertbaren, unverzinslichen Grundstücksteils	
separat verwertbarer Grundstücksteil	655,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 16,08 €
	= 10.532,40 €
	rd. 10.532,00 €

7.4 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung:	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	53.010,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 53.010,00 €
Wert des separat verwendbaren, unverzinslichen Grundstücksteils	+ 10.532,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt):	63.542,00 €

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

7.5 Fiktive Grundstücksteilung

Das Grundstück ist mit mehreren selbstständig verwertbaren Gebäuden bebaut. Aus diesem Grund wird das verzinsliche Grundstück zum Zwecke dieser Wertermittlung in fiktive Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. nach eventueller Vermessung veräußerbaren Teile des Gesamtobjekts. Für jedes bebaute Teilgrundstück wird deshalb eine getrennte Ertragswertermittlung durchgeführt und anschließend wieder als Gesamtobjekt zusammen geführt.

Gebäude	anteilige fiktive Grundstücksgröße	%	Preis pro m ²	Wert
Hauptgebäude	480,00 m ²	80,00	88,35 €	42.408,00 €
Anbau EG	60,00 m ²	10,00	88,35 €	5.301,00 €
PKW- Doppelgarage	60,00 m ²	10,00	88,35 €	5.301,00 €
Gesamt:	600,00 m²	100.00	88,35 €	53.010,00 €

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 (Mischbaujahr)	1963
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 %			100 %			8 von 15
Fenster und Außentüren	11 %			100 %			6 von 11
Innenwände und -türen	11 %		100 %				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %			100 %			6 von 11
Fußböden	5 %			100 %			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9 %			100 %			4 von 9
Heizung	9 %			100 %			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6 %			100 %			3 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt:							42 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet: (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 60 + (80-60) X 42/ 100 = 68							68

(*) 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)	4,00
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)			•		(2)	1,33
▶ Modernisierung der Heizungsanlage			•		(2)	1,33
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen			•		(2)	1,33
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe:					(20)	11,99

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 68 Jahren, Gebäudealter 60 Jahre und 11,99 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100 \% = 88 \%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 11,99 Modernisierungspunkte von 16 %.

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
0,3640	0,8080	0,9622

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	36
---	----

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie:	36 Jahre
--	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 36 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 32 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2023
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 32 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude:	1991

8.1.2 Anbau EG

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1963
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	60 bis 80 Jahre

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Anbau EG 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 %				100 %		11 von 15
Fenster und Außentüren	11 %			100 %			6 von 11
Innenwände und -türen	11 %		100 %				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %			100 %			6 von 11
Fußböden	5 %			100 %			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9 %			100 %			4 von 9
Heizung	9 %			100 %			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6 %			100 %			3 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt:							45 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet: (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 60 + (80-60) X 45/ 100 = 69							69

(*) 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 Anbau EG:

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung der Heizungsanlage			•		(2)	1,33
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen			•		(2)	1,33
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe:					(20)	8,66

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 69 Jahren, Gebäudealter 60 Jahre und 8,66 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100 \% = 87 \%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 8,66 Modernisierungspunkte von 19 %.

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
0,4660	1,0270	0,9906

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	31
---	----

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie:	31 Jahre
--	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	69 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 31 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 38 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2023
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 38 Jahre
fiktives Baujahr Anbau EG:	1985

8.1.3 PKW- Doppelgarage

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Garage, Stellplatz
tatsächliches Baujahr	1966
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	50 bis 70 Jahre
Modernisierungsgrad des Gebäudes	nicht modernisiert
entspricht :	0,00 Modernisierungspunkten

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer PKW- Doppelgarage nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 50 bis 70 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	17 %				100 %		8 von 17
Konstruktion	17 %				100 %		8 von 17
Dach	17 %			100 %			0 von 17
Fenster und Außentüren	17 %			100 %			0 von 17
Fußböden	16 %			100 %			0 von 16
Sonstige technische Ausstattung	16 %			100 %			0 von 16
Qualitätspunkte (*) gesamt							16 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 50 + (70-50) X 16/ 100 = 53							53

(*) 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer

Gesamtnutzungsdauer von 53 Jahren, Gebäudealter 57 Jahre und 0,00

Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100 \% = 108 \%$) 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:	8
---	----------

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie:	8 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	53 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 8 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 45 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2023
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 45 Jahre
fiktives Baujahr PKW- Doppelgarage:	1978

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 Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen (Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden,

individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Bezeichnung	Kosten
Behebung der Putz- und Feuchteschäden, rd.	- 4.200,00 €
gefangene Räume 2 % vom vorl. Sachwert, rd.	- 7.300,00 €
Summe:	-11.500,00 €

9.2 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen:

Außer den vor aufgeführten Putz- und Feuchteschäden wurden keine ersichtlichen Mängel festgestellt.

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 ²)
Wohnung 1: EG, OG, DG	Siehe Anlage Baupläne	195,00
Summe aller Flächen:		195,00

Nutzfläche KG: 44 m²
 Wohnfläche EG: 67 m²
 Wohnfläche OG: 68 m²
 Wohnfläche DG: 60 m²

Wohnfläche Anbau EG:

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1: EG	Siehe Anlage Baupläne	16,00
Summe aller Flächen:		16,00

Wohnfläche EG Anbau: 16 m²

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

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	195,00 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 14.976,00 €
<small>(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 6,40 € je m²)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 3.006,62 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr:		11.969,38 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	42.408,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,79 %	
Gesamt-Reinertrag <small>(Wohnen: 11.969,38)</small>		11.969,38 €
Gebäudeertrag		= 11.210,28 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 36 Jahren Restnutzung und 1,79 % Liegenschaftszinssatz		x 26,3699
<small>(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)</small>		= 295.614,33 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude:		295.614,33 €

11.2 Ertragswertberechnung: Anbau EG

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	16,00 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 1.228,80 €
<small>(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 6,40 € je m²)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 503,13 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr:		725,67 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
Anteiliger verzinslicher Bodenwert	5.301,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,63 %	
Gesamt-Reinertrag <small>(Wohnen: 725,67)</small>		725,67 €
Gebäudeertrag		= 639,26 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 31 Jahren Restnutzung und 1,63 % Liegenschaftszinssatz		x 24,1848
<small>(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)</small>		= 15.460,47 €
vorläufiger Ertragswert Anbau EG:		15.460,47 €

11.3 Ertragswertberechnung: PKW- Doppelgarage

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	40,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	2	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 960,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 257,26 €
Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr:		= 702,74 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	5.301,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,79 %	
Gesamt-Reinertrag (Garagen/Stellpl.: 702,74)		702,74 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $5.301,00 \text{ €} \times 1,79 \% = 94,89 \text{ €}$		- 94,89 €
Gebäudeertrag		= 607,85 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 8 Jahren Restnutzung und 1,79 % Liegenschaftszinssatz (Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		x 7,3922
		= 4.493,39 €
vorläufiger Ertragswert PKW- Doppelgarage:		4.493,39 €

11.4 Ertragswertberechnung Zusammenfassung:

Ertragswert Hauptgebäude	+	295.614,33 €
Anbau EG	+	15.460,47 €
PKW- Doppelgarage	+	4.493,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.500,00 €
Bodenwert	+	63.542,40 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert:	=	367.610,59 €

11.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1: EG, OG, DG	195,00 m ²	6,40 €	1.248,00 €	14.976,00 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.248,00 €	14.976,00 €
Summe / Rohertrag:			1.248,00 €	14.976,00 €

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

Wohnflächen:	6,40 € je m ²
--------------	--------------------------

Bewertung der Mietsituation Anbau EG

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1: EG	16,00 m ²	6,40 €	102,40 €	1.228,80 €
Summe / Rohertrag Wohnen			102,40 €	1.228,80 €
Summe / Rohertrag:			102,40 €	1.228,80 €

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

Wohnflächen	6,40 € je m ²
-------------	--------------------------

Bewertung der Mietsituation PKW- Doppelgarage

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete	
		pro m ²	monatlich
Garagen/Stellplätze			jährlich
Garage/Stellplatz 1			40,00 € 480,00 €
Garage/Stellplatz 2			40,00 € 480,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			80,00 € 960,00 €
Summe / Rohertrag:			80,00 € 960,00 €

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

Garagen:	40,00 € je Einheit
-----------------	--------------------

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei 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). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	12,45 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	299,52 €
Gesamt:	3.006,62 €

Bewirtschaftungskosten: Anbau EG

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	12,45 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	24,58 €
Gesamt:	503,13 €

Bewirtschaftungskosten: PKW- Doppelgarage

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	19,20 €
Gesamt:	257,26 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung GAA:	1,79 %

Der Liegenschaftszins wurde aus dem Grundstücksmarktbericht vom 22.11.2022 des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz: Anbau EG

Gebäudeart / Quelle	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung GAA:	1,63 %

Der Liegenschaftszins wurde aus dem Grundstücksmarktbericht vom 22.11.2022 des Regionalverbandes Saarbrücken abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz: PKW- Doppelgarage

Gebäudeart / Quelle	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung GAA:	1,79 %

Der Liegenschaftszins wurde aus dem Grundstücksmarktbericht vom 22.11.2022 des Regionalverbandes Saarbrücken abgeleitet.

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 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)		1.543,00 €
Baupreisindex (BPI) am 13.06.2023 Basis 2010 = 100		180,40
Angepasste Normalherstellungskosten Wohn/Gewerbefläche in m ² (Inkl. 17% BNK)		2.783,57 €
Berechnungsbasis Wohn/Gewerbefläche in m ² ca.	x	195,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (195,00 m ² x 2.783,57 €) am Wertermittlungsstichtag	=	542.796,54 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	542.796,54 €
47,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	255.114,37 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+	5.000,00 €
Zeitwert Hauptgebäude:	=	292.682,17 €

12.2 Zeitwert Gebäude: Anbau EG

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)		1.580,00 €
Baupreisindex (BPI) am 13.06.2023 Basis 2010 = 100		180,40
Angepasste Normalherstellungskosten Wohn/Gewerbefläche in m ² (Inkl. 17% BNK)		2.850,32 €
Berechnungsbasis Wohn/Gewerbefläche in m ² ca.	x	16,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (16,00 m ² x 2.850,32 €) am Wertermittlungsstichtag	=	45.605,12 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	45.605,12 €
55,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	25.082,82 €
Zeitwert Anbau EG:	=	20.522,30 €

12.3 Zeitwert Gebäude: PKW- Doppelgarage

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 12% BNK)		327,00 €
Baupreisindex (BPI) am 13.06.2023 Basis 2010 = 100		180,40
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (Inkl. 12% BNK)		589,91 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	49,00 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (49,00 m ² x 589,91 €) am Wertermittlungsstichtag	=	28.905,49 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	28.905,49 €
85,00 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (linear)	-	24.569,67 €
Zeitwert PKW- Doppelgarage:	=	4.335,82 €

12.4 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		292.682,17 €
Anbau EG	+	20.522,30 €
PKW- Doppelgarage	+	4.335,82 €
Außenanlagen (5% des Gebäudewertes)	+	15.877,01 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	53.010,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	386.427,30 €
Sachwertfaktor (Faktor: 0,96)		-15.457,09 €
$386.427,30 \text{ €} \times 0,96 = 370.970,21 \text{ €}$		
$370.970,21 \text{ €} - 386.427,30 \text{ €} = -15.457,09 \text{ €}$		
unverzinslicher Anteil des Bodenwerts	+	10.532,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	-	11.500,00 €
marktangepasster Sachwert :	=	370.002,61 €

12.5 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

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 Wohn/Nutzfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Wohnfläche EG	siehe Bauplan	67,00 m ²
Wohnfläche OG	Siehe Bauplan	68,00 m ²
Wohnfläche DG	siehe Bauplan	60,00 m ²
Summe der Wohn- und Nutzfläche:		195,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit rd. 315 m² ermittelt.

Zusammenstellung / Ermittlung der Wohn/Nutzfläche: Anbau EG

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Wohnfläche EG	siehe Berechnung	16,00 m ²
Summe der Wohn- und Nutzfläche:		16,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit rd. 22 m² ermittelt.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: PKW- Doppelgarage

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Doppelgarage	7,00 m x 7,00 m	49,00 m ²
Summe der Bruttogrundfläche:		49,00 m²

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

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / 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 m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100 %				166,75 €/m ²
Dach	15			100 %			125,25 €/m ²
Fenster und Außentüren	11			100 %			91,85 €/m ²
Innenwände und -türen	11		100 %				79,75 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100 %			91,85 €/m ²
Fußböden	5			100 %			41,75 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			100 %			75,15 €/m ²
Heizung	9			100 %			75,15 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100 %			50,10 €/m ²
Anpassung für bauliche Besonderheiten:							39,88 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							837,48 €/m²

Das Gebäude weist bauliche Besonderheiten auf, die eine Anpassung der Nettoherstellungskosten erfordern.

Art der baulichen Besonderheit	Anpassung %	Anpassung €/m ²
Dachaufbauten	5,00 %	39,88 €
	5,00 %	39,88 €

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren			
Herstellungskosten			837,48 €/m ²
Regionalfaktor	X 1,00	=	837,48 €/m ²
Korrekturfaktor Anpassung Standardobjekt	X 0,97	=	812,36 €/m ²
modifizierter Herstellungswert 812,36 € berechnete NHK je m ² BGF			
Der Herstellwert muss in m ² Wohn/Nutzfläche umgerechnet werden. Faktor = 1,90			1.543,48 €
Daraus abgeleitete NHK:			1.543,00 €/m²

Die Korrekturfaktoren für die Angleichung an das Standardobjekt, der Regionalfaktor, sowie der Sachwertfaktor, wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken abgeleitet.

Normalherstellungskosten (NHK) Anbau EG

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	920,00 €
Stufe 2	1.025,00 €
Stufe 3	1.180,00 €
Stufe 4	1.420,00 €
Stufe 5	1.775,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100 %				235,75 €/m ²
Dach	15				100 %		213,00 €/m ²
Fenster und Außentüren	11			100 %			129,80 €/m ²
Innenwände und -türen	11		100 %				112,75 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100 %			129,80 €/m ²
Fußböden	5			100 %			59,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			100 %			106,20 €/m ²
Heizung	9			100 %			106,20 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100 %			70,80 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:							1.163,30 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren			
Herstellungskosten			1.163,30 €/m ²
Regionalfaktor	X 1,00	=	1.163,30 €/m ²
Korrekturfaktor Anpassung an Standardobjekt	X 0,97	=	1.128,40 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	1.128,40 € berechnete NHK je m ² BGF		
Der Herstellwert muss in m ² Wohn/Nutzfläche umgerechnet werden. Faktor = 1,40	1.579,76 €		
Daraus abgeleitete NHK:	1.580,00 €/m²		

Normalherstellungskosten (NHK) PKW- Doppelgarage:

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	245,00 €
Stufe 4	485,00 €
Stufe 5	780,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil %	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	17				100 %		82,45 €/m ²
Konstruktion	17				100 %		82,45 €/m ²
Dach	17			100 %			41,65 €/m ²
Fenster und Außentüren	17			100 %			41,65 €/m ²
Fußböden	16			100 %			39,20 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	16			100 %			39,20 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:							326,60 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellungskosten	326,60 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	326,60 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK:	327,00 €/m²

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
Balkon	5.000,00 €
Summe:	5.000,00 €

12.5.1 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:

Sachwertfaktor	0,96
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

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:	(1.742,23 € pro m ² Nutzfläche)	rd. 367.600,00 €
Sachwert:	(1.753,57 € pro m ² Nutzfläche)	rd. 370.000,00 €

Der Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt. Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Heusweiler, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus Trierer Str. 57, 66265 Heusweiler“ zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 sachverständig geschätzt auf

370.000,00 €

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

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung 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.

Nonnweiler, den 23.06.2023

Der Sachverständige

(Scherer Armin)



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

14 Verzeichnis der Anlagen

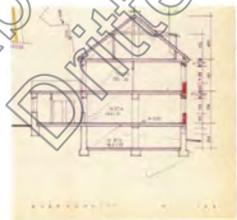
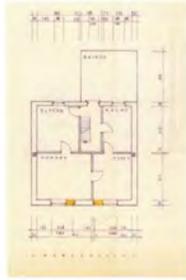
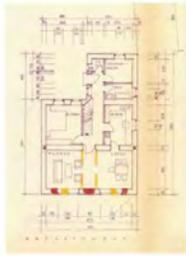
- A. Lageplan
- B. Bestandsplan EG und OG
- C. Bestandsplan DG und Schnitt
- D. Bestandsplan Garage
- E. Bad Anbau EG
- F. Balkon OG
- G. Doppelgarage
- H. Dusche Anbau EG
- I. Feuchteschaden Abstellraum
- J. Gastherme mit Warmwasserkessel KG
- K. Geschoßtreppe EG
- L. Geschoßtreppe OG
- M. Küche EG
- N. Putzschaden Eingangsbereich
- O. Waschraum KG
- P. WC Anbau EG
- Q. Ostseite
- R. Ostseite

Literaturverzeichnis

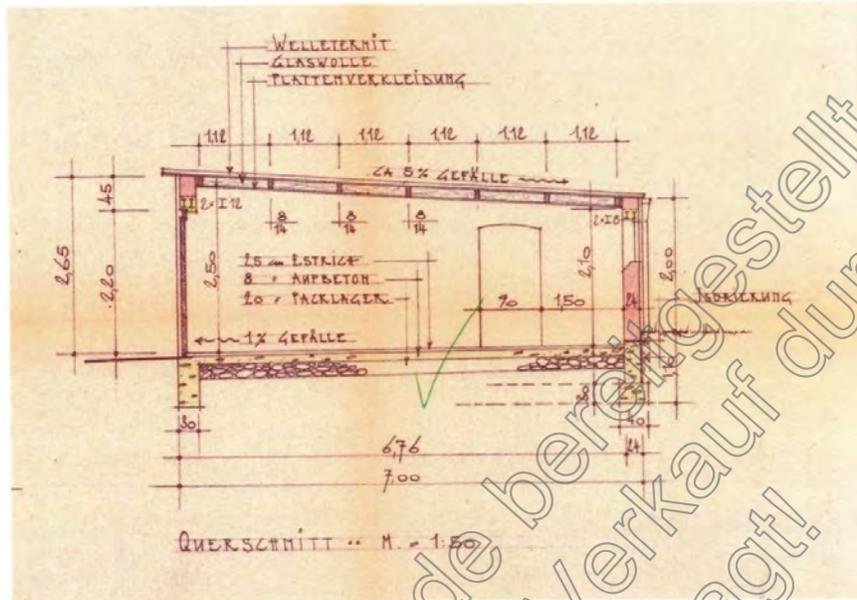
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

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!



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











Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer





Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer



Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer