

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!**

Feldstraße 8
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: 06835-93421
Telefax: 06835-67743
eMail: simon-architektin@t-online.de

Datum: 24.07.2023
Az.: 4 K 6/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 66



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag
08.07.2023 ermittelt mit rd.

262.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 1 Anlage mit insgesamt 2 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	19
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	21
4.4.1	Sachwertberechnung	21
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	30
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	30
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	34
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	35
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	35
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland“	36

4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	37
4.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	37
4.10	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	FOTODOKUMENTATION.....	42

Anlage: Bauzahlenberechnung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1-Familienwohnhaus

Objektadresse: 66798 Wallerfangen-Ittersdorf
Saarlouiser Straße 66

Grundbuchangaben: Gemarkung Ittersdorf
Blatt 2068

Katasterangaben: Flur 07
Flurst.-Nr. 128/2 = 9,84 ar

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarlouis
Versteigerungsgericht
66740 Saarlouis

Auftrag vom 11.05.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 08.07.2023

Qualitätsstichtag: 08.07.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 08.07.2023

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellungen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022
- Örtliche Bestandsaufnahme
- Flurkarte (Katasteramt) vom 16.06.2023
- Grundbuch von Ittersdorf, Blatt 2068, vom 13.06.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ: 63-00771/23 vom 17.07.2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse sondern wurden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung)

Die Kosten für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden sind teilweise nur gedämpft in Ansatz gebracht, da der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert der Gebäude. Die in Ansatz gebrachten Kosten stellen keine Werte dar.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Ittersdorf, Ortsteil der Gemeinde Wallerfangen mit ca. 900 Einwohner Gemeinde Wallerfangen ca. 9500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Saarlouis in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmitte von Ittersdorf, an Hauptdurchfahrtsstraße gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohn- und Geschäftshausbebauung 2-3-geschossige Bebauung
Topografie:	Gelände überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite: ca. 11,00 bis 13,00 m Grundstückstiefe: ca. 78,00 m Grundstücksgröße: 984 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung über Saarlouiser Straße, B405
Straßenausbau:	Bürgersteig = Betonpflastersteinbelag Straße = Asphaltbelag
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalananschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt Gebäude 2-seitig angebaut an Nachbargebäuden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch von Ittersdorf, Blatt 2068 Lfd. Nr. 1 Flur 07, Flurst.-Nr. 128/2, Gebäude- und Freifläche, Gartenland, Hauptstraße, 9,84 ar
	Abt. I Eintragungen siehe Grundbuch
	Abt. II Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Grundbuch)
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, Bauaufsichtsamt, Amt 63, Aktenzeichen 63-00771/23 vom 17.07.2023, besteht derzeit <u>keine</u> Baulast i.S. § 83 LBO.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	W (Wohnbaufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 34 BauGB innerhalb geschlossener Ortslage zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
--	-------------------------------

Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
------------------------------	---------------------------

Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
------------	---

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienwohnhaus, mit ehem. nicht ausgebautem Scheunenteil, 2-geschossig, z.T. unterkellert, Satteldach nicht ausgebaut, 2-seitig angebaut an Nachbargebäuden

Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss = **rd. 159,00 m²**

Ehem. Scheunenteil ausbaufähig

EG = ehem. Garageneinstellplatz

OG = nicht ausgebaut, jedoch Ausbau zu Wohnraum möglich

Das Wohnhaus ist derzeit bewohnt.

Es besteht Sanierungsbedarf.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus
2-geschossig
z.T. unterkellert
Satteldach nicht ausgebaut
Gebäude 2-seitig an Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden angebaut
Gebäudeteilbereich mit Garagen- und Obergeschossbereich nicht ausgebaut

Baujahr:

Baujahr geschätzt ca. 1935
Ab 2004 = Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt
2000 – Einbau Öl-Heizungsanlage

Außenansicht:

Vorder- und Rückseite = Putzfassade + Anstrich
Anbau rückseitig mit geringer Außenwanddämmung

Straßenseitig:

Fenster- und Türumrahmungen, farblich abgesetzt
Sockel – straßenseitig = Sandsteinsockel + Anstrich

Rückseitig:

Sockel = Putz + Anstrich

Satteldach, ohne Dachaufbauten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung
Umfassungswände:	Mauerwerkswände + Innenputz und Außenputz, ohne Dämmung Anbau rückseitig mit geringer Außenwanddämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Bekleidungen
Geschossdecken:	KG, EG und OG = Stahlträgerbetondecken Decke über Garage = Stahlträger-Hourdisplattendecke
Treppen:	KG-Treppe = eingebaute Holz-Treppenanlage mit PVC-Belag und Handlauf Abschluss im EG = Holzwand mit Holztür EG-Treppe = eingebaute Holztreppe mit Teppichbodenauftritten, Edelstahl-Handlauf, Abschluss im EG + OG mit Holz-/Glaswandkonstruktion

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: li. Höhe ca. 1,88 m	Treppenraum, Flur, Waschküche, Heizraum/Öllageraum, Kellerraum
Erdgeschoss: li. Höhe ca. 2,42 – 2,66 m Wohnfläche: rd. 81,00 m ²	Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Innenflur, Bad, Eingangsflur
Obergeschoss: li. Höhe ca. 2,30 – 2,37 m Wohnfläche: rd. 78,00 m ²	Zimmer (von Treppenhaus aus zugänglich), Innenflur, Ankleideraum, 3 Zimmer

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

Beschreibungseinheit:

Wohnflächen EG + OG =

rd. 159,00 m²

Nutzflächen mit fehlendem Wohnraumbau im EG + OG =

rd. 101,00 m²

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bemerkung:

3 Zimmer im OG wurden nicht besichtigt. Die Angaben sind nach Informationen der Beteiligten am Ortstermin beschrieben.

Bodenbeläge:

EG – Wohnzimmer = Holzparkettbelag
 EG – Esszimmer = Laminatbelag
 EG – Innenflur = Fliesenbelag
 OG – Zimmer (Zugang von Treppenpodest) = PVC-Belag
 OG – Innenflur = Laminatbelag
 OG – Ankleidezimmer = PVC-Belag
 OG – Zimmer = Laminatbelag
 OG – Zimmer = Laminatbelag
 OG – Zimmer = Korkbelag

Wandbekleidungen:

EG – Wohnzimmer = Raufasertapete + Anstrich
 EG – Esszimmer = Raufasertapete + Anstrich
 EG – Innenflur = Raufasertapete + Anstrich
 OG – Zimmer (Zugang von Treppenpodest) = Putz + Anstrich
 OG – Innenflur = Raufasertapete + Anstrich
 OG – Ankleidezimmer = Raufasertapete + Anstrich
 OG – Zimmer = Raufasertapete + Anstrich
 OG – Zimmer = Raufasertapete + Anstrich
 OG – Zimmer = Putz + Anstrich

Deckenbekleidungen:

EG – Wohnzimmer = Rauputz + Anstrich
 EG – Esszimmer = Gipskartonplattenbekleidung mit Einbaustrahler, versetzte Höhenebenen
 EG – Innenflur = Holzbekleidung
 OG – Zimmer (Zugang von Treppenpodest) = Holzbekleidung
 OG – Innenflur = Gipskartonplattenbekleidung + Anstrich
 OG – Ankleidezimmer = Gipskartonplattenbekleidung + Putz
 OG – Zimmer = Holzbekleidung
 OG – Zimmer = Holzbekleidung
 OG – Zimmer = Putz

Küche:

Bodenbeläge:

EG = Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

EG = Fliesenspiegel, Rest = Raufasertapete + Anstrich

Deckenbekleidungen:

EG = Holzbekleidung

Diele/Flur:

Bodenbeläge: EG – Eingangsflur = Fliesenbelag

Wandbekleidungen: EG – Eingangsflur = Holzbekleidung

Deckenbekleidungen: EG – Eingangsflur = Holzbekleidung

Bad/WC: EG – Bad = WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche, bodengleich, Fußbodenheizung

Bodenbeläge: EG – Bad = Fliesenbelag

Wandbekleidungen: EG – Bad = Fliesenbelag

Deckenbekleidungen: EG – Bad = Gipskartonplattenbekleidung + Einbaustrahler

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff-Fensterelemente, 2-fach verglast
Außenfensterbänke = Betonwerkstein
Innenfensterbänke = z.T. Marmor, z.T. kunststoffbeschichtete Holz-Werkstoffplatten
Kunststoff-Rollläden z.T. mit Elektroantrieb

Türen:

Eingangstür: Kunststoff-Haustürelement, 2-fach verglast

Zimmertüren: Holz-Türelemente mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Kassetentüren, Oberfläche lackiert
Treppenraumabschlusstür – OG = Nur-Glas-Schiebetürelement

Außentor, ehem. Garage: Holz-Torelement, 2-flügelig, Oberlicht mit Glasbausteinen

Rechter Gebäudebereich:
(ohne Wohnraumausbau)**Bemerkung:****Der Gebäudebereich ist als Wohnraum ausbaufähig.**

Erdgeschoss

- Ehem. Garage (li. Höhe ca. 3,50 m), ohne PKW-Einstellplatznutzung aufgrund Einbaus einer Holzrampe als Zugang zu EG-Wohnraum
- Nebenräume als Lagernutzung

Obergeschoss/Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut
Zugang über Anstellleiter**Ausstattung:**

Bodenbeläge:

EG – ehem. Garage = Betonbodenplatte + Anstrich
EG – Nebenraum – rückseitig = Fliesenbelag
OG = Rohdecke

Wandbekleidungen:

EG – ehem. Garage = Putz + Anstrich
EG – Nebenraum – rückseitig = Fliesenbelag
OG = Mauerwerkswände ohne Putz

Deckenbekleidungen:

EG – ehem. Garage = Stahlträger-Hourdisplattendecke, ohne Bekleidung
EG – Nebenraum – rückseitig = Holzbekleidung
OG = z.T. Rohdecke, z.T. Dachschrägen, gedämmt mit Unterspannfolie

Fenster:

EG = Holzfenster, 1-fach verglast
OG = Dachflächenfenster, 2-fach verglast

Türen:

Eingangstür zu Wohnbereich = Kunststoff-Glastürelement

Tor:

Holz-Torelement, 2-flügelig, Oberlicht als Glasbausteinelement

Außentür:

Stahl-Türelement

Dachraum – nicht ausgebaut:
(Rohbauzustand)OG/DG = z.T. Stahlträger-Betondecke, z.T. Stahlträger-Hourdisplattendecke
Dachraum mit eingebautem Kunststoff-Dachflächenfensterelement, 2-fach verglast
Dachschrägen mit Zwischensparrendämmung und Unterspannfolie

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Funktionale Ausstattung
Heizung:	Öl-Heizungsanlage, Standort im Heizraum - KG Fabrikat: Buderus, Logano G115 Brenner Typ: LogaLux LT Einbauzeitraum ca. 2000
Warmwasserversorgung:	Über Öl-Heizungsanlage
Öllager:	Standort – KG, Heizraum/Öllageraum 4 Kunststoff-Lagertanks mit Wannenausbildung
Sanitäre Installation:	EG = Bad

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung:	EG = Vorrichtung für Einbauküche vorhanden Die Einbaukücheneinrichtung ist <u>nicht</u> Bestandteil der Wertermittlung.
--------------------	--

Keller und Dach

Keller: Treppenraum, Flur, Waschküche, Heizraum/Öllagerraum, Kellerraum
li. Höhe ca. 1,88 m

Bodenbeläge: Flur = Beton + Anstrich
Treppenraum = Beton + Anstrich
Waschküche = Beton + Anstrich
Heizraum/Öllagerraum = Beton, Öllagerraum mit Anstrich
Kellerraum = Fliesenbelag

Wandbekleidungen: Flur = Putz + Anstrich
Treppenraum = Putz, z.T. Holzsockel
Waschküche = Putz
Heizraum/Öllagerraum = Putz, Öllagerraum mit Brüstungsabmauerung = Putz + Anstrich
Kellerraum = Putz + Anstrich

Deckenbekleidungen: Flur = Putz + Anstrich
Treppenraum = Putz
Waschküche = Putz
Heizraum/Öllagerraum = Putz
Kellerraum = Putz + Anstrich

Zusätzlicher Kellerraum: Kriechkeller, li. Höhe ca. 1,22 m
(unter Anbaugebäude) Zugang von außen
Boden = Beton
Decke unterseitig mit Styropordämmplatten bekleidet
Holzbretter-Außentür

Fenster: Stahl-Kellerfenster, 1-fach verglast, z.T. mit Außengitter, z.T. mit Gitterflügel

Türen:

Außentür: Holz-/Glastürelement

Innentüren: Holzbrettertüren
Holzraum = Stahl-Türelement

Sanitär: Waschküche = Keramikwaschbecken, Wasseranschluss, Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Dach:

Dachkonstruktion: Zimmermannskonstruktion

Dachform: Satteldach, ohne Dachgaubenaufbauten

Dacheindeckung: Tonziegeleindeckung mit Wärmedämmung und Unterspannfolie

Zugang zu Dachraum:	Über Anstellleiter von rechtem nicht ausgebautem Gebäudebereich aus
Dachraum:	Stahlträgerbetondecke ohne Dämmung Dachschrägen = Tonziegeleindeckung mit Wärmedämmung und Unterspannfolie
Schornstein über Dach:	Eternitplattenbekleidung

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	• Eingangstreppe, 4 Terrazzostufen, ohne Handlauf • Glas-/Stahldach als Überdachung über Haupteingang – straßenseitig • Anbau – Schuppengebäude, rückseitig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Funktionaler Grundriss für 1-Familienwohnhäusnutzung. Wohnflächen im EG und OG. Im EG befindet sich ein Bad. Ein WC im OG ist nicht vorhanden. Der rechte Gebäudebereich mit ehem. Garage und Nebenräumen ist im OG und DG nicht ausgebaut. Ein Ausbau zu Wohnraum ist möglich. Der rückseitig gelegene Hof- und Gartenbereich ist großzügig bemessen.
Bauschäden und Baumängel:	• Sanierungs- und Renovierungsstau • Geringer Sanierungsbedarf in den Wohnräumen im EG und OG • Fassadenaußenputzflächen an der Gebäuderückseite sanierungsbedürftig, Putzrisse, Putzabplatzungen und Fehlstellen sichtbar • Ortbeton-Außenbelagsflächen im vorderen und rückseitigen Außenbereich schadhaft und sanierungsbedürftig

3.3 Nebengebäude

Anbauschuppen (rückseitig):

Nutzung als Abstell- und Lagerraum

Bewertung: siehe „Besondere Bauteile“

Gebäude:

1-seitig angebaut an Nachbargebäude

1-geschossig

Nicht unterkellert

Pulldach

Bauweise:

Massivbauweise

Wände:

Mauerwerkswände verputzt

Dach:

Pulldach

Holztragkonstruktion mit Wellasbestplatteneindeckung

Ehem. Abstellgebäude: (im Hofraum)

Mauerwerkswände

Pulldach z.T. mit Kunststoff-Lichtplatten, z.T. ohne Dacheindeckung

Bemerkung:

Das Gebäude stellt keinen wirtschaftlichen Wert dar und bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss

Vorderseitig:

Vorplatz und Eingangsbereich mit Ortbeton befestigt

Vorgarten mit Vorgartenmauer, Grünflächen mit Sträucherbewuchs

Rückseitig:

Hoffläche mit Ortbeton befestigt

Hofabgrenzung mit Betonwand, Zugang zu Kellergeschoss über 3 Betonstufen

Garten mit Rasen, Sträucher, Obstbäume, Walnussbaum

z.T. Kiessplittbelag und Beton-Gartenweg

Grenzeinzäunung z.T. Maschendrahtzaun, z.T. Betonwände mit Holzzaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 66 zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Ittersdorf	2068		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ittersdorf	7	128/2	984 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A – Bauland (Tiefe bis 40 m)	Einfamilienwohnhaus	480 m ²
B – Gartenland (Tiefe von 40 – 60 m)	Garten	250 m ²
C – Hausnahes Grünland (Tiefe ab 60 m)	Hausnahes Grünland	254 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		984 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück

betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	08.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 984 m ² Bewertungsteilbereich = 480 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	480	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	40	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 100,00 €/m²	
Fläche	× 480 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 48.000,00 € rd. 48.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.07.2023 insgesamt **48.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	568,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	568,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-40.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	282.224,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	497.843,14 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor		linear 69 Jahre 28 Jahre 59,42 % 0,4058
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	204.524,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		204.524,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.226,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.750,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	262.750,99 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	=	283.771,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	=	253.771,07 €
	rd.	254.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihennittelhäuser
 Gebäudetyp: **EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	23,0	139,15
3	695,00	77,0	535,15
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			674,30
gewogener Standard = 2,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 674,30 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 573,15 €/m² BGF
 rd. **573,00 €/m² BGF**

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	23,0	128,80
3	640,00	77,0	492,80
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			621,60
gewogener Standard = 2,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

621,60 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 0,91

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 565,66 €/m² BGF

rd. **566,00 €/m² BGF**

Gewichtung: EG, OG, DG nicht ausgebaut = 35 %

573,00 €/m² BGF x 0,35 =

200,55 €/m²

KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut = 65 %

566,00 €/m² BGF x 0,65 =

367,90 €/m²

568,45 €/m²

rd. **568,00 €/m²**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) hier = Wertabschlag wegen fehlendem Wohnraumbau im rechten Gebäudereich im EG + OG, 101,00 m ² x 400,00 €/m ²	-40.400,00 €
Summe	-40.400,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Anbau - Schuppengebäude, rückseitig	2.000,00 €
• Glas-/Stahldach als Überdachung über Haupteingang - straßenseitig	200,00 €
• Eingangstreppe, 4 Terrazzostufen, ohne Handlauf	300,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (204.524,75 €)	10.226,24 €
Summe	10.226,24 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1935 errichtete Gebäude wurde 2004 total modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1935 = 88$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 88 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($69 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} = 41$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 41 \text{ Jahren} = 1982$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert

Einflussgröße

ermittelter Sachwertfaktor

= 1,08

- 0,00

= 1,08

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-30.000,00 €
- Sanierungs- und Renovierungsstau -30.000,00 € - Geringer Sanierungsbedarf in den Wohnräumen im EG und OG - Fassadenaußenputzflächen an der Gebäuderückseite sanierungsbedürftig, Putzrisse, Putzabplatzungen und Fehlstellen sichtbar - Ortbeton-Außenbelagsflächen im vorderen und rückseitigen Außenbereich schadhaft und sanierungsbedürftig	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe	-30.000,00 €

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

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnflächen EG + OG	159,00		6,80	1.081,20	12.974,40
Summe			159,00	-		1.081,20	12.974,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.974,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **2.670,49 €**

jährlicher Reinertrag **= 10.303,91 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,74 % von 48.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **835,20 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.468,71 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,74 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **28** Jahren Restnutzungsdauer **× 22,016**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 208.463,12 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 48.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“ **= 256.463,12 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 256.463,12 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 30.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“ **= 226.463,12 €**

rd. 226.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,00	2.067,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	259,49
Summe			2.670,49 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,74 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,74 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
- Sanierungs- und Renovierungsstau -30.000,00 € - Geringer Sanierungsbedarf in den Wohnräumen im EG und OG		Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Fassadenaußenputzflächen an der Gebäuderückseite sanierungsbedürftig, Putzrisse, Putzabplatzungen und Fehlstellen sichtbar		Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Ortbeton-Außenbelagsflächen im vorderen und rückseitigen Außenbereich schadhaft und sanierungsbedürftig		Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe		-30.000,00 €

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

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 - 60 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.07.2023
Entwicklungsstufe	=	Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 984 m ² Bewertungsteilbereich = 250 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 - 60 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	250	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Gartenland	Gartenland	× 1,00	
Tiefe (m)	40 - 60	40 - 60	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	25,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,00 €/m ²	
Fläche	×	250 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	6.250,00 €	
	rd.	6.250,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 insgesamt **6.250,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		6.250,00 €
Wert der Außenanlagen (in Bodenwert berücksichtigt)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	=	6.250,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	=	6.250,00 €
	rd.	6.250,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Hausnahes Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	ab 60 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.07.2023
Entwicklungsstufe	=	Hausnahes Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 984 m ² Bewertungsteilbereich = 254 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	ab 60 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	254	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Hausnahes Grünland	Hausnahes Grünland	× 1,00	
Tiefe (m)	ab 60	ab 60	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	5,00 €/m ²	
Fläche	×	254 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.270,00 € <u>rd. 1.270,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 insgesamt **1.270,00 €**.

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C – Hausnahes Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hausnahes Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.270,00 €
Wert der Außenanlagen (in Bodenwert berücksichtigt)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	=	1.270,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	=	1.270,00 €
	rd.	1.270,00 €

4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.10 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - Bauland	226.000,00 €	254.000,00 €
B - Gartenland	6.250,00 €	6.250,00 €
C - Hausnahes Grünland	1.270,00 €	1.270,00 €
Summe	233.520,00 €	261.520,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **234.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 66

Grundbuch	Blatt	
Ittersdorf	2068	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ittersdorf	7	128/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2023 mit rd.

262.000,00 €

in Worten: zweihundertzweihundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal x.xxx.xxx,xx EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

6 FOTODOKUMENTATION

Wertermittlungsgutachten 4 K 6/23

Anwesen:

1-Familienwohnhaus

Saarlouiser Straße 66

66798 Wallerfangen-Ittersdorf

Foto 1



Straßenansicht

Foto 2



Straßenansicht

Foto 3



Rückansicht

Foto 4



Rückansicht

Foto 5



Gartenbereich

Foto 6



Rückfassade

Foto 7



Anbauschuppen

Foto 8



Rückfassade

Foto 9



Rückfassade

Kriechkeller

Foto 10



Abstellschuppen im Hofraum

Foto 11



EG – Treppenraum / Flur

Foto 12



EG – Bad

Foto 13



Öl-Heizungsanlage

Foto 14



Öl-Heizungsanlage

Foto 15



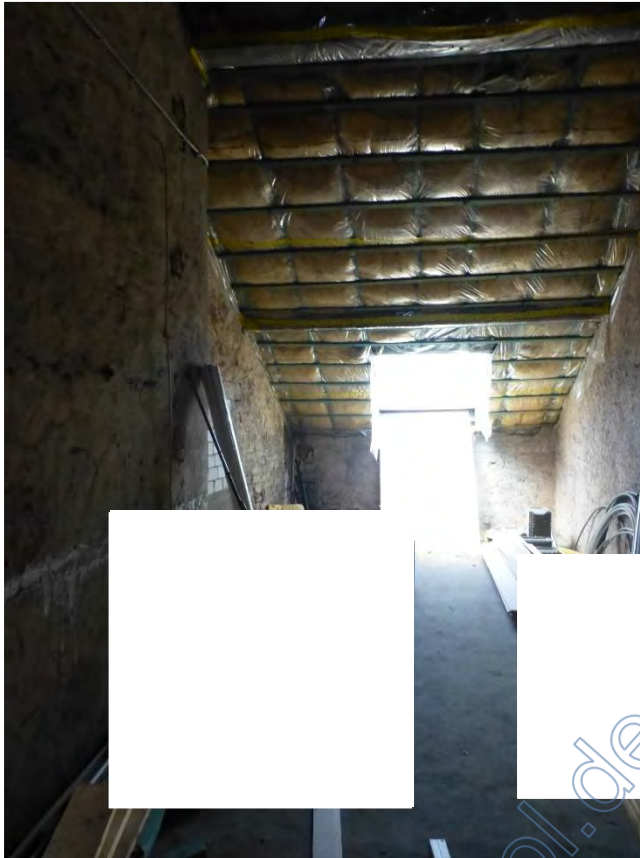
Öl-Tankraum

Foto 16



Rechter Gebäudebereich nicht ausgebaut

Foto 17



Rechter Gebäudebereich (nicht ausgebaut)

Foto 18



Rechter Gebäudebereich (nicht ausgebaut)

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN 4 K 6/23

Anwesen: 1-Familienwohnhaus
Saarlouiser Straße 66
66798 Wallerfangen-Ittersdorf

BAUZAHLENBERECHNUNG

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Brutto-Grundflächen sind nach örtlichem Aufmaß durch die Sachverständige und vorliegender Planskizze ermittelt.

1.0 Wohnflächen

Erdgeschoss

Esszimmer	3,49 *	4,83		16,86 m2	
	-0,90 *	0,90 *	0,5	-0,41 m2	16,45 m2
Küche	1,71 *	3,94			6,74 m2
Wohnzimmer	3,36 *	4,49		15,09 m2	
	-0,28 *	0,42		-0,12 m2	
	3,20 *	5,53		17,70 m2	
	-0,90 *	0,90 *	0,5	-0,41 m2	
	-0,53 *	0,24		-0,13 m2	32,13 m2
Innenflur	1,06 *	0,96		1,02 m2	
	4,23 *	0,90		3,81 m2	
	1,78 *	4,15		7,39 m2	
	-0,90 *	0,90 *	0,5 *	-0,81 m2	11,41 m2
Bad	1,53 *	4,88	2		7,47 m2
Eingangsflur	4,80 *	1,04		4,99 m2	
	2,30 *	0,93		2,14 m2	
	0,77 *	0,15 *	0,5	0,06 m2	7,19 m2
					81,39 m2
				rd.	81,00 m2

Obergeschoss

Zimmer (von Treppenhaus aus zugänglich)	1,65 *	5,24			8,65 m2
Innenflur	1,79 *	3,30		5,91 m2	
	-1,79 *	0,90 *	0,5	-0,81 m2	
	1,99 *	1,46		2,91 m2	8,01 m2
Ankleideraum	3,96 *	1,77		7,01 m2	
	-0,42 *	0,28		-0,12 m2	6,89 m2
Zimmer	4,45 *	4,46			19,85 m2
Zimmer (nicht besichtigt)	(Maße übernommen wie Esszimmer - EG)				16,46 m2
Zimmer (nicht besichtigt)	(Maße gem. vorliegender Planskizze)				17,70 m2
					77,56 m2
				rd.	78,00 m2

Gesamt-Wohnflächen - EG + OG 158,95 m2

rd. 159,00 m2

2.0 Nutzflächen (Fehlender Wohnraumausbau)

Erdgeschoss

Ehem. Garage	2,65 *	6,30	16,70 m2	
	2,10 *	0,28	0,59 m2	
	2,78 *	5,42	15,07 m2	32,36 m2
Nebenraum	3,35 *	4,13		<u>13,84 m2</u>
				46,20 m2

rd. **46,00 m2**

Obergeschoss

nicht ausgebauter Raum	3,71 *	5,02	18,62 m2	
	3,17 *	11,35	35,98 m2	54,60 m2

rd. **55,00 m2**

Gesamt-Nutzflächen - EG + OG 100,80 m2

rd. **101,00 m2**

3.0 Geschossflächen

Kellergeschoss	8,35 *	11,60	96,86 m2	
	2,30 *	5,50	12,65 m2	109,51 m2
Erdgeschoss	(11,25+12,25) *	0,5 *	17,00 i.Mi.	199,75 m2
	-5,60 *	5,50	-30,80 m2	168,95 m2
Obergeschoss	(11,25+12,25) *	0,5 *	17,00 i.Mi.	199,75 m2
	-5,60 *	5,50	-30,80 m2	168,95 m2
Dachgeschoss	(11,25+12,25) *	0,5 *	12,10 i.Mi * 0,85	<u>120,85 m2</u>
				568,26 m2

Gesamt-Geschossflächen - KG, EG, OG, DG rd. **568,00 m2**

4.0 Anteil der Unterkellerung am Gebäude

BGF - EG = 168,95 m2

BGF - KG = 109,51 m2

Unterkellertes Gebäudebereich = 65%

Gebäudetyp: KG, EG, OG, DG, nicht ausgebaut = **65%**

EG, OG, DG, nicht ausgebaut = **35%**