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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Architekturbüro Markus Welsch
Holbeinstraße 13, 66787 Wadgassen
Tel: 0170 - 8360687 Fax:
Email: inlog-architektur@gmx.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Karlsbrunner Straße 106 in 66352 Großrosseln

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.02.2025 ermittelt mit:

113.000,00 €

In Worten: Einhundertdreizehntausend Euro

Inhalt:

1. Einleitung 2

1.1 Auftrag 2

1.2 Erläuterungen zum Umfang 3

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte 4

2. Lage 4

2.1 Regionale Lage 4

2.2 Lokale Lage 8

3. Wertermittlungsobjekt 10

3.1 Grundstück 10

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen 11

4. Wertermittlung 16

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen 16

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 18

4.3 Verfahrenswahl und Begründung 19

5. Bodenwert 20

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung 20

5.2 Ermittlung des Bodenwerts 20

6. Sachwertverfahren 22

6.1 Allgemeine Grundlagen 22

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad 23

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile 36

6.4 Alterswertminderung 37

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 42

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts 44

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 44

7.1 Pauschale Erfassung 44

7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 46

8. Verkehrswert 47

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 49

Anhang A: Objektbilder 50

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

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	**Amtsgericht Völklingen** Postfach 101160 66301 Völklingen
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	XXX XXX
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	4 K 9/24
Ortstermin:	03.02.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Gutachter , Vertreter der Gläubigerin

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025
Qualitätsstichtag:	03.02.2025

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

Sonstige Hinweise

Das Gebäude war teilweise stark vermüllt. Daher konnten Bereiche gesichtet aber nicht vollumfänglich begangen werden. Die Garage war unzugänglich, da das Tor nicht beweglich war.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

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

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

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

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuchbezirk: Grossrosseln Band: Blatt: 2757 Auszug vom: 27.12.2024
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Bodenrichtwertkarte Auszug vom: 08.03.2025
Wasserschutzgebiete	Karte der Wasserschutzgebiete im Kreis Großrosseln Stand: Datum Abruf: 08.03.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Saarbrücken
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft Regionalverband Saarbrücken

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Regionalverband Saarbrücken
Stadt / Ort	Großrosseln
Einwohner	ca. 8.500
Verkehrsanbindung	B51, Buslinien, Bahnhof Völklingen
Fläche	ca. 39.7 km²
Bevölkerungsdichte	ca. 214 Einwohner/km²

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

Nächstgelegene Städte	Saarbrücken, Völklingen, Forbach
Einrichtungen	Kindergarten Großrosseln, Einkaufszentrum Saarbasar, Krankenhaus Völklingen
Schulen	Grundschule Großrosseln, Gemeinschaftsschule Großrosseln
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Saarbrücken, etwa 20 km entfernt.
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Völklingen, etwa 10 km entfernt.

Großrosseln liegt im Südwesten Deutschlands, im Saarland, direkt an der Grenze zu Frankreich. Die Gemeinde ist Teil des Regionalverbands Saarbrücken und befindet sich in einer landschaftlich schönen Umgebung. Die Region ist bekannt für ihre historischen Bergbaugebiete, die heute teilweise als Industriedenkmäler erhalten sind und einen Einblick in die industrielle Vergangenheit des Saarlandes bieten. Großrosseln ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit der Landeshauptstadt Saarbrücken in unmittelbarer Nähe, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist. Die Gemeinde selbst bietet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Großrosseln und der umliegenden Region ist stark von der Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken geprägt. Die Region hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer industriell geprägten Gegend zu einem diversifizierten Wirtschaftsstandort entwickelt. Der Dienstleistungssektor hat an Bedeutung gewonnen, insbesondere in den Bereichen Handel, Bildung und Gesundheitswesen. Die Nähe zu Frankreich bietet zusätzliche wirtschaftliche Chancen, insbesondere im grenzüberschreitenden Handel und in der Zusammenarbeit mit französischen Unternehmen. Die Arbeitslosenquote in der Region ist eher hoch im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands. Die wirtschaftliche Entwicklung der Region ist derzeit eher negativ zu bewerten

Verkehrsanbindung:

Großrosseln ist verkehrstechnisch gut angebunden. Das französische sowie das deutsche Autobahnnetz sind schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden bieten. Der nächste Bahnhof befindet sich in Völklingen, von wo aus Regionalzüge in Richtung Saarbrücken und weiter nach Deutschland verkehren.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Großrosseln ist noch relativ ausgewogen.

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

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Bevölkerung ist multikulturell geprägt. Die Einkommensverteilung ist relativ ausgewogen, wobei der Dienstleistungssektor und der Handel die Hauptarbeitgeber sind.

Die Lebenshaltungskosten sind durchschnittlich.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Großrosseln zeigt eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in den letzten Jahren. Die Nachfrage ist konstant auf einem durchschnittlichen Niveau. Besonders gefragt sind Einfamilienhäuser und Baugrundstücke in ruhigen Wohnlagen. Die Preise für Immobilien liegen unter dem Durchschnitt. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist ebenfalls stabil, mit einer guten Nachfrage nach Einzelhandelsflächen, insbesondere in zentralen Lagen. Insgesamt bietet der Grundstücksmarkt in Großrosseln befriedigende Investitionsmöglichkeiten, sowohl für private Käufer als auch für Investoren.

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

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

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Ruhige Wohnlage, 1,5 km zum Ortskern, gute Anbindung an ÖPNV.
Fußläufig erreichbar	Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Bushaltestelle, Apotheke, Kindergarten

Die Karlsbrunner Straße liegt im Ortsteil Großrosseln, der sich durch eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte auszeichnet. Die Entfernung zum Ortskern von Großrosseln beträgt etwa 1,5 Kilometer, wo sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe befinden. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Saarbrücken und Völklingen. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in etwa 500 Metern Entfernung, was den täglichen Einkauf erleichtert. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die in durchschnittlich gepflegten Wohnstraßen liegen. Insgesamt bietet die Lage in der Karlsbrunner Straße eine gute Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung mit guter Anbindung an städtische Zentren.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt in der Karlsbrunner Straße zeigt eine stabile Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken. Die Preise sind in den letzten Jahren weitestgehend konstant.

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

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Saarbrücken
Bezirk:	Grossrosseln
Blatt:	2757
Letze Änderung:	15.07.2024
Datum Auszug:	27.12.2024

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
5	Großrosseln	6	221/14	Gebäude und Freifläche Wohnen	360 m²

Summe Flächen: **360 m²**

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.Bei einem eventuellen Kauf sollten die Einwirkungen untertägigen Bergbaus abgefragt werden.
Grenzverhältnisse	Giebelmauerbenutzungsrecht für Grundstück Flur 6 Flurstück 626/221, linker und rechter Nachbar mit Grenzbebauungen, Der eigene Eingangsbereich ist ca. 1,00 m von der Grenze entfernt und hält nicht die üblichen Grenzabstände der LBO ein.
Miet- und Pachtverhältnisse	keine Mietverhältnisse bekannt

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

Das Grundstück ist annähern rechteckig und wird zu Wohnzwecken genutzt. Das rechte Nachbargrundstück mit einem gastronomischen Lieferservice sowie zu Wohnzwecken. Die Straße insgesamt wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück besteht aus einem gepflasterten Vorbereich dem linksseitig angebauten Gebäude sowie einem Gartenbereich der derzeit verwildert ist und nicht angelegt ist. Das Grundstück ist Südost orientiert. Es gibt keine wertige Bepflanzung.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Es gibt keine wertrelevanten Belastungen nach Abt. 2 des Grundbuchs. Belastungen nach Abt.3 werden nicht berücksichtigt
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Es besteht ein Giebelmauermitbenutzungsrecht des rechten Nachbarn.
nicht eingetragene Rechte / Lasten	Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Bereich § 34 Bau NVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	Wohnen
Wasserschutzzone	keine Wasserschutzzone ausgewiesen
Denkmalschutz	kein Denkmalschutzobjekt
Bodenbelastungen / Altlasten	sind nicht bekannt, es gibt keine Indikatoren dafür

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

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr	1930 (geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	116 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach
Garage(n):	Garage(n) im Gebäude (Hochgarage)
Nutzfläche Garage:	24 m²
Baujahr Garage(n):	1930 (geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 1950 geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau Wohnfläche	23 m²
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	1
Anbau Bedachung	Pultdach

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

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Vordach	Ein Vordach aus Metall und Kunststoff dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Kamin	Als zusätzliche Wärmequelle dient ein Kaminofen
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 5 Stufen.

Grundrissform, Nutzungsmöglichkeiten, Raumtiefen und -höhen, Modernisierung, Fundament, Keller, Bauweise, Fassade, Wärmedämmung, ...

Der Grundriss ist rechteckig mit einem rechtsseitigen Anbau in dem sich der Eingang mit Treppe zum EG (über Straßenniveau) und das Badezimmer befinden.

Im EG befinden sich zudem Wohnzimmer, Küche, und 2 Schlafzimmer sowie 2 Räume im OG und ein nicht ausgebauter Dachraum.

Die Räume sind teilweise nur über andere Räume erreichbar. Die Treppe zum KG befindet sich neben der Küche , zentral im Gebäude. Umbaumöglichkeiten sind nur beschränkt gegeben. Die Art der Gründung ist nicht bekannt. Das Gebäude ist unterkellert, in einem Teilbereich des Kellers befindet sich die Garage. Die Fassade ist teilweise verputzt und teilweise mit Faserzementplatten verkleidet. Asbest könnte enthalten sein. Es gibt keinen Wärmeschutz der Fassaden. Das Dach ist weitestgehend ungedämmt bzw. die Dämmung beschädigt.

Das Gebäude besitzt eine gute Vorderfassadengestaltung mit Sandsteinverkleidungen und Sockelbereich.

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

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Koksbrenner und zusätzlicher Kaminofen
Warmwasser	elektrisch

Sehr einfache überalterte Gebäudetechnik

Innenausstattung / Einrichtung

Beschreibung einzelner Zimmer, Sanitäre Einrichtungen, Türen, Fenster, Ausstattungen, ...

Das Gebäude wurde teilweise renoviert, Fliesenbeläge und Laminatböden im EG, Kiefernholzinnentüren Tapeten und Decken teilweise Paneele , Küchenmöbel

sowie Boden, Deckenpaneele und Wandverkleidungen im DG. Das Badezimmer ist gefliest und besitzt eine Badewanne WC und Waschbecken sowie einen Handtuchheizkörper. Die Fenster aus Holz oder PVC Rahmenprofilen mit Doppelverglasungen sind nicht mehr Stand der Technik.

Durchgeführte Modernisierungen

Boden, Decken und Wandbeläge

Kücheneinrichtung

Innentüren Holz

Ergänzungen der Elektroinstallation

Die Modernisierungen wurden in einfachem Standard durchgeführt. Teilweise sind diese jedoch vor allem im Dachgeschoss durch teilweise herabfallende Verkleidungen wieder stark beschädigt und müssen erneuert werde.

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

Reparaturstau / Schäden

Außenbereich:

-Außentreppe Belag und Abdichtung müssen erneuert werden

-Putzschäden und abblätternde Farbe

-Fallrohre müssen getauscht werden

-Dachhölzer und Eindeckung in schlechtem Zustand

-Kaminkopf in Sanierungsbedarf

-Verkleidungen Giebel defekt

-Verkabelung Satteliten Anlage nicht angeschlossen und unbefestigt

-Garagentor nicht beweglich

-Bodenplatte Keller teilweise geöffnet zur Leitungsverlegung

-Deckenverkleidungen und Dämmungen im DG fallen eventuell wegen Durchfeuchtung ab.

-Rolladen und Jalousien teilweise defekt

- verschiedene kleinere Mängel im Innenbereich

Innenbereich:

-Gesamtgebäude muss entrümpelt und gereinigt werden

-Brandschutzplatte Boden am Kaminofen fehlt

-Durchlauferhitzer offen ohne Abdeckung, ggf. defekt

Barrierefreiheit

Nicht gegeben

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

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis zu dem Objekt liegt nicht vor. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten energetischen Standard

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit

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

hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

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

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

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

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	360 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	80,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Großrosseln

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m²	360 m²	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:	80,00 €/m²
Gesamtfläche 360 m² x 80,00 €/m²	**28.800,00 €**

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

Grundstücksgröße (360 m²) x Bodenrichtwert (80.0 €/m²)	**= 28.800,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss ausgebaut	46,00 m²
Dachgeschoss nicht ausgebaut	42,00 m²
Erdgeschoss	88,00 m²
Keller	88,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	264,00 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	0 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	0 m²

Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	26 m²

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

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	26 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	40%	60%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		50%	50%		
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	**100%**	**29%**	**62,5%**	**8,5%**		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad Hauptgebäude

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1 (40%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2 (60%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2 (100%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2 (50%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3 (50%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2 (100%)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Da das Dach des zu bewertenden Gebäudes teilweise ausgebaut ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne ausgebautem Dachgeschoss) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.02	Stufe 1 515 €	Stufe 2 570 €	Stufe 3 655 €	Stufe 4 790 €	Stufe 5 985 €

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.01	Stufe 1 615 €	Stufe 2 685 €	Stufe 3 785 €	Stufe 4 945 €	Stufe 5 1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	29% x 515,00 €/m²	149,35 €
Standardstufe 2	62,5% x 570,00 €/m²	356,25 €
Standardstufe 3	8,5% x 655,00 €/m²	55,68 €
Standardstufe 4	0% x 790,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 985,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**561,28 €**

Teilberechnung Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	29% x 615,00 €/m²	178,35 €
Standardstufe 2	62,5% x 685,00 €/m²	428,13 €
Standardstufe 3	8,5% x 785,00 €/m²	66,73 €

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

Standardstufe 4	0% x 945,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.180,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	**673,21 €**

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

Mischkalkulation:

Nicht ausgebautes Dachgeschoss: 561,28 €/m²	x 42 m² (47.73%) = 351,89 €/m²
Voll ausgebautes Dachgeschoss: 673,21 €/m²	x 46 m² (52.27%) = 267,90 €/m²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	**619,79 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ = 130{,}8 * \frac{127}{90{,}1\ *\ 100} = 1{,}844$$

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		619,79 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.142,89 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	**301.722,96 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.142,89 € x 264 m²	

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

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	**100%**	**100%**		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile

Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

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

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Hochgaragen	14.2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		480 €	655 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	100% x 480,00 €/m²	480,00 €
Standardstufe 4	0% x 655,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**480,00 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		480,00 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	885,12 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag **0,00 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 885,12 € x 0 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%		100%			
Dach	15%	100%				
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		

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

Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	**100%**	**15%**	**69%**	**16%**		

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 2 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1 (100%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	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

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

(100%)	
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2 (100%)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 2 (100%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
Doppel- und Reihenendhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	2.23	Stufe 1 865 €	Stufe 2 965 €	Stufe 3 1105 €	Stufe 4 1335 €	Stufe 5 1670 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	15% x 865,00 €/m²	129,75 €
Standardstufe 2	69% x 965,00 €/m²	665,85 €
Standardstufe 3	16% x 1.105,00 €/m²	176,80 €
Standardstufe 4	0% x 1.335,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.670,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**972,40 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,844

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

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		972,40 €/m²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.793,11 €/m²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag **46.620,86 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.793,11 € x 26 m²

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

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Vordach aus Kunststoff		200,00 €
Offener Kamin		1.600,00 €
Einbauküche - einfache Ausführung		2.000,00 €
Außentreppe	Stufen: 0	0,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**3.800,00 €**

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Der Anbau verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Anbaus unterliegen.

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

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 95 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 3 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (118.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0{,}9033 * 80\,Jahre^2}{80} - 1{,}9263 * 80\,Jahre + 1{,}2505 * 80\,Jahre = 18\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1930
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-15 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	18 Jahre

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

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) * 100}{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 18\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 77{,}5\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **77,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer der Garage(n)

Die Garage(n) des Wertermittlungsobjekts werden dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 18 Jahren** übernommen.

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

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(GND\ Garage - RND\ Garage) * 100}{GND\ Garage}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\ Jahre - 18\ Jahre) * 100}{80\ Jahre} = 77{,}5\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **77,5% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 75 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 3 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (93.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0{,}9033 * 75\,Jahre^2}{80} - 1{,}9263 * 75\,Jahre + 1{,}2505 * 80\,Jahre = 19\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **19 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	1950
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	5 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	19 Jahre

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

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(GND\ Anbau - RND\ Anbau) * 100}{GND\ Anbau}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\ Jahre - 19\ Jahre) * 100}{80\ Jahre} = 76{,}25\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **76,25% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

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

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	301.722,96 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 3.800,00 €
	305.522,96 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,98
	299.412,50 €
Alterswertminderung 77,5%	= 232.044,69 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	0,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,98
	0,00 €
Alterswertminderung 77,5%	= 0,00 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	46.620,86 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	46.620,86 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,98
	45.688,44 €
Alterswertminderung 76,25%	= 34.837,44 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	299.412,50 €
Alterswertminderung 77,5%	- 232.044,69 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 0,00 €
Alterswertminderung 77,5%	- 0,00 €
Herstellungskosten Anbau	+ 45.688,44 €
Alterswertminderung 76,25%	- 34.837,44 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	78.218,81 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.910,94 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**82.129,75 €**

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

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	82.129,75 €
Bodenwert	+28.800,00 €
Vorläufiger Sachwert	110.929,75 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,16
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**128.678,51 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **128.678,51 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

7.1 Pauschale Erfassung

Renovierungsstau und Schäden	Pauschale Erfassung	-15.550,00 €
Summe pauschale Erfassungen		**-15.550,00 €**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

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

7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-15.550,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	**-15.550,00 €**

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

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	82.129,75 €
Bodenwert	+28.800,00 €
Vorläufiger Sachwert	**110.929,75 €**
Marktanpassung	+17.748,76 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.550,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**113.128,51 €**

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

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in Großrosseln, Karlsbrunner Straße 106 wird deshalb auf:

113.000,00 €

(In Worten: Einhundertdreizehntausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wadgassen, den 08.03.2025
(Ort, Datum)

(Dipl.-Ing. Architekt AKS Markus Welsch)

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.Juli.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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

Anhang A: Objektbilder

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

Bild 1 - Vorderseite rechte Seite Eckbereich

Bild 2 - Straßenseite

Bild 3 - rechte Seite

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

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

Bild 4 - Rückseite