

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Armin Scherer

Gerichtlich bestellter Sachverständiger für die

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Auf der Hohlbach 3

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

Mitglied im Deutschen Gutachter- und
Sachverständigenverband e. V.

66620 Nonnweiler

Tel.: 06875 - 1743

E-Mail: immobilien.gutachter@web.de

Amtsgericht Völklingen

Vollstreckungsgericht

Postfach 101160

66301 Völklingen

GUTACHTEN

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das mit einem Einfamilienhaus überbauten Grundstück und einem unbebauten Grundstück in

Waldstraße 18, 66352 Großrosseln- Dorf im Warndt

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Dorf im Warndt	08	1/119	152
2	Dorf im Warndt	12	12 / 59	823

Im Zwangsversteigerungsverfahren xxxx ./.. Herrn xxxx und Frau xxxx
zu je 1 / 2- Anteil

Wertermittlungsstichtag:

28.05.2024

Datum der Ausfertigung:

08.06.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 1/119

3.990 Euro

Flurstück 12/59

252.000 Euro



Verkehrswert zum Stichtag 28.05.2024 (gesamt):

255.990,00 €

Das Gutachten besteht aus 55 Seiten mit 5 Anlagen auf 5 Seiten, und wurde in 4- facher Ausfertigung gefertigt. Eine Ausfertigung ist für die Handakte des Sachverständigen bestimmt.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	3
2 Übersicht	5
3 Vorbemerkungen	6
4 Fragen und Antworten	8
5 Beschreibung des Bewertungsobjekts	9
5.1 Lage.....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	11
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude.....	16
5.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung	19
6 Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
6.1 Vergleichswertverfahren.....	21
6.2 Ertragswertverfahren	22
6.3 Sachwertverfahren	22
6.4 Begründung der Verfahrenswahl	23
7 Bodenwertermittlung	24
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben	25
7.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)	25
7.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	25
7.4 Sonstige Grundstücke	26
7.5 Zusammenfassung Bodenwert.....	27
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	28
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	28
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	33
10 Wohn / Nutzflächenberechnung	34
11 Ertragswertermittlung	35
11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude	36
11.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	36
11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
12 Sachwertermittlung	39
12.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude.....	40

12.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	40
12.3 Erläuterungen zu der im Sachwert verwendeten Begriffe.....	40
12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	44
13 Verkehrswert.....	48
14 Verzeichnis der Anlagen.....	50
15 Anlagen	51

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Waldstraße 18, 66352 Großrosseln-Dorf im Warndt
Grundstücksfläche (gesamt):	823,00 m²
Fläche weiterer Grundstücke:	152,00 m²
Bruttogrundfläche (gesamt):	280,00 m²
Wohnfläche (gesamt):	168,00 m²
Wertermittlungstichtag:	28.05.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	80,00 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	65.840,00 €
Wert weiterer Grundstücke je m²:	26,25 €/m²
Bodenwert sonstiger Grundstücke:	3.990,00 €
Bodenwert gesamt:	69.830,00 €
Sachwert:	255.990,00 €
Ertragswert:	rd. 254.800,00 €
Wert der Wohnfläche je m²:	1.523,75 €/m²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	12.979,20 € (6,44 €/m² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	12.499,20 € (6,20 €/m² je Monat)
Verkehrswert:	255.990,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4 K 14/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen Karl-Janssen-Straße 35 66333 Völklingen
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4 K 14/23
Eigentümer:	dem Gericht bekannt Waldstraße 18 66352 Großrosseln
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Waldstraße 18 in 66352 Großrosseln- Dorf im Warndt
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Dorf im Warndt, Blatt 507, Gemarkung Dorf im Warndt, Flur 12, Flurstück 12/59
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.05.2024
Qualitätsstichtag:	28.05.2024
Auftragsdatum:	11.04.2024
Ausfertigungsdatum:	08.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Armin Scherer, sowie als Hilfskraft Herr . Herr war mit der Dokumentation der Objektfotos beauftragt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Beweisbeschluß des Amtsgerichts Völklingen vom 11.04.2024, Az.: 4 K 14/23; - unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Saarbrücken vom 24.04.2024, - Auskunft der Regionalverbandes Saarbrücken aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2024; - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.04.2024 vom 23.04.2024, im Maßstab 1:1000; - Schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken vom 25.04.2024 über die Höhe des Bodenrichtwertes; - schriftliche Auskunft der Gemeinde Großrosseln über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 15.05.2024; - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Regionalverbandes Saarbrücken von 2022;

Einfamilienhaus

Ersteller: Armin Scherer

Besonderheiten:

- Recherchen im Internet über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten, sowie eigene Datensammlung.
Die Liegenschaftskarte, sowie die Infrastrukturinformationen, wurden lizenziert über www.geoport

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Völklingen hat mich mit Beschluss vom 11.04.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Außerdem soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

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

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

4 Fragen und Antworten

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Versteigerungsobjekt weder vermietet oder verpachtet. Es wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Stadtverband Saarbrücken
Ort:	Großrosseln
Einwohnerzahl:	ca. 7900
Ortsbeschreibung:	Die Gemeinde Großrosseln liegt im südlichen Saarland im Stadtverband Saarbrücken und besteht aus 6 Ortsteilen. Großrosseln liegt im Warndt an der Rossel, einem linksseitigen Zufluss der Saar, unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Der französische Nachbarort jenseits der Rossel heißt Petit-Rosselle (Kleinrosseln). Auf deutscher Seite grenzt die Gemeinde im Westen an die Mittelstadt Völklingen und im Norden an den Stadtteil Klarenthal der Landeshauptstadt Saarbrücken. Großrosseln ist der größte und bevölkerungsreichste Ortsteil innerhalb der Gemeinde.
Ortsteil:	Dorf im Warndt
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 1600
Ortsteilbeschreibung:	Der Ortsteil Dorf im Warndt ist ein Ortsteil der Gemeinde Großrosseln. Der Ort wurde Ende 1930 im an Frankreich angrenzenden Waldgebiet Warndt errichtet. Geplant war, für die benachbarte Großstadt Saarbrücken eine Stadtrandssiedlung zu bauen. Untergebracht wurden in der so genannten Kleinsiedlung mit Nebenerwerbsstellen jedoch vor allem Berg- und Stahlarbeiterfamilien aus den umliegenden Gruben und der Völklinger Hütte. Den Namen erhielt es, da es ein Dorf im Warndt bzw. Warndtwald ist.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Autobahnanbindung über die A 620 in ca. 12 km Entfernung, mit Anbindung zu den Autobahnen A 1, A 8 und A 623 in Fahrtrichtungen Saarbrücken, Trier, Neunkirchen, Saarlouis, Merzig und Luxemburg. Bis in das Nachbarland Frankreich sind es ca. 7 km. Schienenverkehr besteht ab den Bahnhöfen Völklingen und Saarbrücken in ca. 7 km bzw. 13 km Entfernung. Luftverkehr ab Flughafen Saarbrücken-Ensheim in ca. 20 km Entfernung.
nächstgelegene Orte / Städte:	bis zur Landeshauptstadt Saarbrücken sind es ca. 13 km; bis zur Stadt Luxembourg sind es ca. 80 km; bis Frankfurt am Main sind es ca. 185 km.

Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	B 278 in ca. 13 km Entfernung.
Autobahnzufahrten:	Autobahnzufahrt zur A 620 in ca. 12 km Entfernung.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Schienenverkehr ab Bahnhof Völklingen in ca. 7 km Entfernung. Der Bahnhof Völklingen befindet sich an der Bahnstrecke Saarbrücken- Trier und wird von der Deutschen Bahn unterhalten. Der ÖPNV wird heute durch Busse der Völklinger Verkehrsbetriebe gewährleistet. Es bestehen Verbindungen an den angrenzenden Warndt, nach Lebach, Püttlingen und Bous. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
nächstgelegene Flughäfen:	Saarbrücken-Ensheim in ca. 20 km Entfernung.

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Das Versteigerungsobjekt liegt am Dorfrand in einer ruhigen Nebenstraße am Waldrand, ca. 500 m von der Dorfmitte entfernt. Allgemeines Wohngebiet.
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Bahn Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 500 m zu Geschäften: ca. 500 m zu ÖPNV (Bus/Bahn): ca. 500 m zum Bahnhof: ca. 7 km Grundschule und Kindergarten vor Ort vorhanden. Fachklinik Cura-Med II in Großrosseln in ca. 3 km, und Fachklinik Cura-Med GmbH Süd- Warndr Karlsbrunn in ca. 5 km Entfernung.
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Verkehrslage.
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfache Wohn- und Geschäftslage.

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	moderne Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	sowohl offene als auch geschlossene Bebauung.
Immissionen:	keine, liegt direkt am Waldrand.
Topographische Grundstückslage:	eben zur Straßenseite; leichte Hanglage nach Osten zum Gartenbereich.
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt des bebauten Grundstücks bei annähernd quadratischer Grundstücksform bei ca. 29 m Straßenfrontbreite und ca. 28 m Grundstückstiefe. Das unbebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Form bei ca. 15 m Straßenfrontbreite und ca. 10 m Grundstückstiefe.
Grundstücksausrichtung:	Südosten
Straßenzugang, Zuweg:	direkter Zugang.

5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.04.2024 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von von Dorf im Warndt Blatt 507 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 21.09.2023 (Az.: 4 K 14/23, Amtsgericht Völklingen), eingetragen am 02.10.2023.
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden - beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen. Auch bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Naturschutz:	wurde nicht geprüft. Hierüber kann der Umwelt- und Naturschutzverein Großrosseln Auskunft erteilen.
Wasserschutz:	wurde nicht geprüft. Hierüber kann der Wasserzweckverband Warndt Auskunft erteilen.
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten wurde nicht geprüft. Es haben sich bei der Ortsbesichtigung auch keine Hinweise ergeben.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan: Anmerkungen zum Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet Vollgeschosse: 2 maximal Vollgeschosse: 2 maximal GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 Bauweise: offene Bauweise Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB "Zwischen II. BA und Schule, Ortsteil Dorf im Warndt", vom 19.11.1964.
Festsetzungen	
Innenbereichssatzung: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Das Bewertungsgrundstück unterliegt nicht einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach BauGB.
Bauordnungsrecht	
Vorbemerkungen: Anmerkungen / Erläuterungen:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage - des realisierten Vorhabens und der Ortsbesichtigung Durchgeführt (Außenbesichtigung). Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Beim Regionalverband Saarbrücken wird eine Bauakte geführt. Diese ist aber so umfangreich, weil in der Vergangenheit das jetzige Wohnhaus aus einem ehemaligen anderen Gebäude durch umfangreiche Umbauarbeiten entstanden ist. Es war aus Zeitgründen leider nicht möglich, dem Sachverständigen Kopien aus der Bauakte zu fertigen. Bei der Gemeinde Großrosseln wird keine Bauakte geführt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, überbaut mit einem Einfamilienhaus, Baujahr geschätzt um 1980. Die Grundfläche beträgt 14 m x 10 m. Das Wohnhaus hat einen Sattel-/ Giebeldach mit Satteldachgauben, Dacheindeckung Ziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre Zinkblech, zwei Schornsteine gemauert und verkleidet, SAT- Anlage. Fassade Mineralputz. An der Nordseite befindet sich ein Carport aus Holz. Am Ende des Carports ist der Zugang zum Garten durch eine doppelflügelige Glastür gesichert.

Das unbebaute Grundstück Flur 8, Parz. Nr. 1/119, befindet sich an der Ostseite des bebauten Grundstücks und grenzt an land- und forstwirtschaftliche Flächen. Das Versteigerungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Carport und mehrere Stellplätze.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Anmerkungen:

Grundfläche des Carports 3 m x 6 m.

Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße Sackgasse
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege fehlen
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	keine Gehwege vorhanden.
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

5.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	von den Eigentümern selbst genutzt.
Baujahr:	1980
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	2
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	nicht unterkellert.
Dachausbau:	voll ausgebaut.
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Energetische Situation

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

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	biegesteife (schwimmende) Bodenplatte.
Material der Fundamente:	Stahlbeton.

Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk, ca. 40 cm stark.
Bekleidung der Außenwand:	Mineralputz.
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt, ca. 25 cm stark.
sonstige Innenwände:	Leichtbauelemente und Gipskarton, ca. 10 - 12,5 cm stark.

Decken

Geschossdecken:	Trägerdecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Treppen

vorhandene Treppen:	Hauseingangstreppe 3 Stufen, Geschoßstreppe.
Treppen: Bauart und Belag:	Hauseingangstreppe Beton (massiv); Geschoßstreppe kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Regenrinnen und Fallrohre:	Regenrinnen und Regenfallrohre Zinkblech.

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung: Brennwertkessel

Energieträger: Öl

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: zentral über Heizung

Lüftungsanlage: Umluft.

Kamin: 2 Kamine über Dach aus Ziegelstein gemauert und verkleidet.

Ver- und Entsorgungsleitungen: kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Abwasser: kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Heizungsrohre: kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Elektroinstallation: angenommen: moderne zeitgemäße Ausstattung.

Fernmeldetechnik: angenommen: einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile: Hauseingangstreppe;
Balkon;
Satteldachgauben

besondere Einrichtungen: keine besonderen Einrichtungen.

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein: Nach Außenbesichtigung ist der bauliche Zustand gut. Der Zustand des Gebäudeinneren kann nicht beurteilt werden.

Instandsetzungsbedarf: kann nicht beurteilt werden.

Modernisierungsbedarf: kann nicht beurteilt werden.

Belichtung, Besonnung: angenommen: gut

Wirtschaftliche Wertminderungen: angenommen: keine.

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Carport und mehrere Stellplätze.
Ausführung der Garage:	Carport in Holzbauweise, Größe 3 m x 6 m.

5.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung**Sonstige gebäudetechnische Ausstattung**

Fußböden allgemein:	angenommen: Nutzestrich Laminat Kunststoffbelag / PVC Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	kann wegen fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
Bekleidung Wände allgemein:	angenommen: Putz Anstrich Tapeten Gipskarton
Bekleidung Wände Küche, Bad:	kann wegen fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
Bekleidung der Decken:	angenommen: Putz Anstrich Tapeten Holzverkleidung
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Art und Material der Türen und Zargen:	Haustür Kunststoff mit Glasschnitt, Innentüren angenommen Holz mit Holzzargen.
Elektroinstallation:	angenommen: zeitgemäßer Standard, überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	angenommen: zeitgemäßer Standard, überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	angenommen: Badewanne Dusche Handwaschbecken und WC

Heizung:	angenommen: Zentralheizung für Öl mit zentraler Warmwasserversorgung, Wärmeübergabe mit Radiatoren mit Thermostatventilen.
wirtschaftliche Wertminderung:	angenommen: keine.
Mängel und Schäden:	konnten von außen nicht festgestellt werden.

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

6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2 Ertragswertverfahren

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

6.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

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

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

6.4 Begründung der Verfahrenswahl

1. Das unbebaute Grundstück Flur 08, Parz. Nr. 1/119, wird nach dem indirekten Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) bewertet.

2. Beim bebauten Grundstück Flur 12, Parz. Nr. 12/59, handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Derartige Grundstücke werden am Markt zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwertverfahren ermittelt. Außerdem sind Sachwert und Ertragswert nahezu identisch.

7 Bodenwertermittlung

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

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

sind, sowie

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

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

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Dorf im Warndt	507	Dorf im Warndt	12	12/59	823,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					823,00 m²

7.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Hauptgebäude

Geschoss/Grundrissebene	Herleitung	Geschossfläche
Geschoss 1	14,00 x 10,00	140,00 m ²
Geschoss 2	14,00 x 10,00	140,00 m ²
Summe aller Geschossflächen		280,00 m²

Zusammenfassung der Geschossflächen aller Gebäude

Gebäude	Geschossfläche
Hauptgebäude	280,00 m ²
Summe der Geschossflächen aller Gebäude	280,00 m²

Berechnung der GFZ	
Geschossfläche	280,00 m ²
anrechenbare Grundstücksgröße	823,00 m ²
GFZ (280,00 m² / 823,00 m²)	0,34

7.3 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **75,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	28.05.2024
Bodenrichtwert:	75,00 € / m ²	75,00 € / m ²
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
bei einer Grundstückstiefe von	35,00 m	28,00 m

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2022		75,00 €
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstückstiefe:		
Koeffizient für das Richtwertgrundstück bei rd. 35,00 m	= 1,00	
Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei rd. 28,00 m	= 1,07	
Bodenrichtwert x (1,070 / 1,000 = 1,070)	=	80,25 €
Wertänderung wegen Ausrichtung des Gartens: Südost		
Koeffizient		1,00
Bodenrichtwert x 1,00	=	80,25 €
Bodenwert je m ² unter Berücksichtigung der oben ermittelten Koeffizienten:		
Bodenrichtwert x (Produkte Koeffizienten / Produkte Koeffizienten Richtwert)	=	80,25 €
Bodenwert je m² :	rd.	= 80,00 €

Bei Wohngrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert werden. Hier zeigt die Markterfahrung, daß die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung i. d. R. zuerst veräußert werden. Bei der ggfs. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird von folgenden Wertfaktoren ausgegangen:

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

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		823,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	80,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	65.840,00 €

7.4 Sonstige Grundstücke

Flurstück	Art der Nutzung	Größe m ²	Wert je m ²	Wert gesamt
Flur 08, Parz. 1/119	Wohnbaufläche (unbebaut)	152,00	26,25 €	3.990,00 €
Wert aller sonstigen Grundstücke:				3.990,00 €

Das unbebaute Grundstück Flur 08, Parz. Nr. 1/119, grenzt direkt an das bebaute Grundstück an und ist ebenfalls als Wohnbaufläche bezeichnet. Es liegt direkt am Waldrand und grenzt an land- und forstwirtschaftliche Flächen. **Da es nur eingeschränkt bebaubar ist, wird es nur mit 35% des**

Bodenrichtwertes bewertet. Dieser Wert wurde mir vom Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken mitgeteilt. **Welches Bauwerk hierauf errichtet werden darf, ist beim Bauamt der Gemeinde Großrosseln zu erfragen.**

7.5 Zusammenfassung Bodenwertes:

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	65.840,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 65.840,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 3.990,00 €
Bodenwert (gesamt):	69.830,00 €

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

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

8.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr (geschätzt):	1980
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		100%				6 von 23
Dach	15%		100%				4 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		100%				1 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		100%				2 von 9
Heizung	9%			100%			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			3 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt:							29 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)) 60 + (80-60) X 29/ 100 = 66							66

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

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		•			(4)	1,33
► Modernisierung der Fenster und Außentüren			•		(2)	1,33
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)			•		(2)	1,33
► Modernisierung der Heizungsanlage			•		(2)	1,33
► Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
► Modernisierung von Bädern			•		(2)	1,33
► Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen			•		(2)	1,33
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	7,98

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren, Gebäudealter 44 Jahre und 7,98

Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 67\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 7,98 Modernisierungspunkte von 20%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,5000	1,1000	1,0000

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: 32

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie: 32 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs		
Ausgehend von den vergebenen 7,98 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.		
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		66 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	32 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	34 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	34 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude:		1990

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

9.1.1 Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	Wert / €
Baumängel und Bauschäden	0,00 €
Sicherheitsabschlag von 12,5% vom marktangepaßten Sachwert	36.000,00 €
wegen fehlender Innenbesichtigung	
Summe der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	36.000,00 €

10 Wohn / Nutzflächenberechnung

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

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m²)
Herleitung Wohnung 1 EG		
Wohnen EG	14,00 x 10,00 x 0,60	84,00
Wohnung 1 EG		84,00
Herleitung Wohnung 2 DG		
Wohnen DG	14,00 x 10,00 x 0,60	84,00
Wohnung 2 DG		84,00
Summe aller Flächen:		168,00

Da der Sachverständige keine Innenbesichtigung durchführen konnte, und auch keine Baupläne zur Verfügung standen, wird die Wohnfläche anhand des Lageplanes und durch Erkenntnisse der Ortsbesichtigung geschätzt. Es ist zu berücksichtigen, daß das Wohnhaus nicht unterkellert ist.

Demnach muß ein Teil der Nettogrundfläche im EG zu Keller- und Betriebsräumen genutzt werden. Der Sachverständige schätzt diese Fläche mit 20% = BGF 140 m² x 0,20 = 28 m². Die Wohnfläche wird mit 60% der BGF geschätzt. Gleiches gilt auch für die Wohnräume des DG. Hier sind auch die Dachschrägen zu berücksichtigen, so daß auch 60% der BGF als Wohnfläche zu Grunde gelegt wird.

11 Ertragswertermittlung

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

11.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	168,00 m²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung	=	12.499,20 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 6,20 € je m²)		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr	–	2.900,28 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		9.598,92 €

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

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	65.840,00 €	
Liegenschaftszinssatz	1,61%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 9.598,92; Garagen/Stellpl.: 351,37)		9.950,29 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $65.840,00 € \times 1,61\% = 1.060,02 €$	–	1.060,02 €
Gebäudeertrag	=	8.890,27 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 32 Jahren Restnutzung und 1,61% Liegenschaftszinssatz	x	24,8548
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	=	220.965,95 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude		220.965,95 €

11.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	220.965,95 €
Bodenwert	+	69.830,00 €
Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung	–	36.000,00 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	254.795,95 €
Ertragswert rd.	=	254.800,00 €

11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1 EG	84,00 m²	6,20 €	520,80 €	6.249,60 €
Wohnung 2 DG	84,00 m²	6,20 €	520,80 €	6.249,60 €
Summe / Rohrertrag Wohnen			1.041,60 €	12.499,20 €
Garagen/Stellplätze				
Carport			40,00 €	480,00 €
Summe / Rohrertrag Garagen/Stellplätze			40,00 €	480,00 €
Summe / Rohrertrag			1.081,60 €	12.979,20 €

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

Wohnflächen	6,20 € je m²
Garagen	40,00 € je Einheit

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	279,35 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	12,45 € / m² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	249,98 €
Gesamt	2.900,28 €

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

12 Sachwertermittlung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

12.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		940,00 €
Baupreisindex (BPI) am 28.05.2024 Basis 2010 = 100	x	1,82
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (inkl. 17% BNK)	=	1.707,04 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x	280,00 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	477.971,20 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	477.971,20 €
technische Alterswertminderung: 52,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,52		
Alterswertminderung (477.971,20€ x 0,52)	-	248.545,02 €
Zu-/ Abschläge		0,00 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+	6.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude	=	235.426,18 €

12.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		235.426,18 €
Zeitwert Carport und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	2.000,00 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	7.062,79 €
verzinslicher Anteil des Bodenwertes	+	65.840,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	310.328,97 €
Sachwertfaktor (Faktor: 0,93)	-	-21.723,03 €
310.328,97 € x 0,93 = 288.605,94 €		
288.605,94 € - 310.328,97 € = -21.723,03 €		
Wert der weiteren Grundstücke	+	3.990,00 €
Wertminderung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung	-	36.000,00 €
marktangepasster Sachwert :	=	256.595,94 €
marktangepasster Sachwert rd.	=	256.500,00 €

12.3 Erläuterungen zu der im Sachwert verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von

besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) -Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter. In dieser Bewertung erfolgt der Ansatz des Regionalfaktors mit 1,0.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden. Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet. Der Sachwertfaktor von 0,98 wurde um – 5 % an die derzeitigen Marktverhältnisse angepasst. Damit wurde den gefallen Kaufpreisen in der Vergangenheit Rechnung getragen.

12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

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

Baunebenkosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 28.05.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Berechnung der Flächen

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

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Erdgeschoß	14,00 x 10,00	140,00 m²
Dachgeschoß	14,00 x 10,00	140,00 m²
Summe der Bruttogrundfläche:		280,00 m²

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Lageplanes und den Erkenntnissen der Aussenbesichtigung ermittelt.

Ermittlung des Herstellungswerts

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

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.21: Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	790,00 €
Stufe 2	875,00 €
Stufe 3	1.005,00 €
Stufe 4	1.215,00 €
Stufe 5	1.515,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100%				201,25 €/m ²
Dach	15		100%				131,25 €/m ²
Fenster und Außentüren	11		100%				96,25 €/m ²
Innenwände und -türen	11		100%				96,25 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				96,25 €/m ²
Fußböden	5		100%				43,75 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9		100%				78,75 €/m ²
Heizung	9			100%			90,45 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			60,30 €/m ²
Anpassung für bauliche Besonderheiten: Satteldachgauben							26,84 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010:							921,34 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten				921,34 €/m ²
Korrekturfaktor Anpassung an Normobjekt	X 1,02	=		939,77 €/m ²
modifizierter Herstellungswert rd.				940,00 € berechnete NHK je m ² BGF

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

Art der baulichen Besonderheit	Anpassung%	Anpassung €/m²
Satteldachgauben	3,00%	26,84 €
	3,00%	26,84 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

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

Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Hauseingangstreppe	1.000,00 €
Balkon	5.000,00 €
Summe:	6.000,00 €

12.4.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde

Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

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

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

Sachwertfaktor	0,93
-----------------------	-------------

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

13 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

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

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(1.516,64 € pro m ² Nutzfläche)	254.800,00 €
Sachwert:	(1.527,36 € pro m ² Nutzfläche)	255.990,00 €

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks beträgt am Wertermittlungstichtag 3.990,00 €.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks beträgt am Wertermittlungstichtag 252.000,00 €.

Verkehrswert gesamt: 255.990,00 €.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Großrosseln- Dorf im Warndt, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus Waldstraße 18, 66352 Großrosseln- Dorf im Warndt“ zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 sachverständig geschätzt auf

255.990,00 €

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

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nonnweiler, den 08.06.2024

Der Sachverständige

 (Scherer Armin)



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

14 Verzeichnis der Anlagen

- A. Lageplan
- B. Carport Nordseite
- C. Balkon Südseite
- D. Hauseingang Westseite
- E. Teilblick auf Ostseite

Literaturverzeichnis

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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





