

Kein Original
Gutachten!

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

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

Feldstraße 8
66780 Rehlingen-Siersburg

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

Datum: 18.11.2024
Az.: 4 K 26/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 66798 Wallerfangen-Kerlingen, Jakobusstraße 3**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.11.2024 ermittelt mit rd.

264.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Bauland – Tiefe bis 40 m“	17
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	19
4.4.1	Sachwertberechnung	19
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	26
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	26
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Gartenland – Tiefe von 40 bis 60 m“	30
4.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Gartenland– Tiefe von 40 bis 60 m	31
4.1.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	31
4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland – Tiefe von 60 – 100 m“	32

4.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland – Tiefe von 60 – 100 m“	33
4.1.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	33
4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche – Tiefe ab 100 m“	34
4.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche – Tiefe ab 100 m“	35
4.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	35
4.4	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	F O T O D O K U M E N T A T I O N	40
7	Anlagen	54
7.1	Bauzahlenberechnung	54
7.2	Auszug der Bodenrichtwertkarte	56
7.3	Auszug der Katasterkarte	58
7.4	Grundstücksauflistung	59
7.5	Gebäudeumriss	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1-Familienwohnhaus

Objektadresse: 66798 Wallerfangen-Kerlingen
Jakobusstraße 3

Grundbuchangaben: Gemarkung Kerlingen
Blatt 1580, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Flur 5
Flurst.-Nr. 77/1
Größe: 1.079 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarlouis
Versteigerungsgericht
66740 Saarlouis

Auftrag vom 01.10.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

Qualitätsstichtag: 06.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.11.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellungen
- Beschluss, Amtsgericht Saarlouis, 4 K 26/24 vom 01.10.2024 und 02.07.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Örtliche Bestandsaufnahme
- Flurkarte (Katasteramt) vom 08.10.2024
- Grundbuch von Kerlingen, Blatt 1580, ohne Datum
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ: 63-01085/24 vom 14.10.2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Kerlingen, Ortsteil der Gemeinde Wallerfangen mit ca. 590 Einwohnern Gemeinde Wallerfangen ca. 9500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernung:	Autobahnanschluss Saarlouis in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	In Ortsmitte von Kerlingen gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung
Topografie:	Gelände eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite: ca. 9,50 m Grundstückstiefe: ca. 110 m Grundstücksgröße: 1.079 m ² Schmale, rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung über Jakobusstraße (Gemeindestraße)
Straßenausbau:	Bürgersteig = mit Beton-Rinnenplatten ausgebildet Straße = Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt Gebäude 2-seitig angebaut an Nachbargebäude

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Grundbuch von Kerlingen, Glatt 1580
Lfd. Nr. 1
Flur 5
Flurst.-Nr. 77/1, Gebäude- und Freifläche, Jakobusstraße 3,
10,79 ar

Abt. I

Eintragungen siehe Grundbuch

Abt. II

Eintragungen siehe Grundbuch

Bemerkung:

die Eintragungen in Abt. II bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Gem. Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, Aktenzeichen 63-01085/24 besteht derzeit keine Baulast i.S. § 83 LBO

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: W (Wohnbaufläche)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Anwesen ist nach § 34 BauGB innerhalb geschlossener Ortslage zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Erschlossenes, baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeitragsfrei

Anmerkung:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienwohnhaus, 2-geschossig, teilunterkellert, Satteldach ausgebaut, 2-seitig angebaut an Nachbargebäude

Wohnflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss = rd. 238,00 m²

Das Wohnhaus wird derzeit nicht bewohnt. Es herrscht Leerstand.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus
2-geschossig
Teilunterkellert
Satteldach ausgebaut
Gebäude 2-seitig an Nachbargebäude angebaut

Baujahr:

Baujahr geschätzt ca. 1920 (genaues Baujahr nicht bekannt)
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt
Das Gebäude ist im Innen- und Außenbereich total saniert

Außenansicht:

Vorderfront = Putzfassade
Treppenhausvorbau in Rundform vor der Fassadenflucht
Rückfront = Putz mit Dämmung
Sockel = Putz + Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Tragfähige Gründung

Umfassungswände:

Mauerwerkswände + Innenputz und Außenputz
Rückfassade = Putz mit Wärmedämmung

Innenwände:

Mauerwerk + Bekleidungen

Geschossdecken:

KG = Betondecke
EG + OG = Deckenkonstruktion nicht einsehbar

Treppen: KG-, EG- + OG-Treppe = Stahlbetontreppe mit Granitbelag, halb gewendelt, Edelstahlgeländer

Nutzungseinheiten, Raumauftteilung

Kellergeschoss: li. Höhe ca. 1,90 m i.Mi. Treppenraum, Kellerraum, Heizraum, Öllagerraum, Kellerraum unter Balkon und Badanbau

Erdgeschoss: li. Höhe ca., 2,60 m i.Mi. Zimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche, Esszimmer, Innenflur, Eingang, Balkon
Wohnfläche: rd. 84,00 m²

Obergeschoss: li. Höhe ca. 2,52 m Treppenhaus/Flur, Innenflur, 2 Schlafzimmer, 2 Zimmer, Bad
Wohnfläche: rd. 82,00 m²

Dachgeschoss: li. Höhe bis UK-Steildach Zimmer, Zimmer mit Empore
Wohnfläche: rd. 72,00 m²

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

Beschreibungseinheit:

Erdgeschoss = rd. 84,00 m²

Obergeschoss = rd. 82,00 m²

Dachgeschoss = rd. 72,00 m²

Gesamt **rd. 238,00 m²**

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:

EG – Zimmer = Laminatbelag
EG – Wohnzimmer = Laminatbelag
EG – Küche/Esszimmer = Epoxitharzbelag, 2 Stufen von Flur zu
Esszimmer + 2 Stufen von Esszimmer in Küche
EG – Innenflur = Granitbelag
EG – Eingangsflur = Granitbelag

OG – Schlafzimmer = Laminatbelag
OG – Schlafzimmer = Granitbelag
OG – Innenflur = Granitbelag
OG – Treppenraum/Flur = Granitbelag
OG – Zimmer = Holz-Fertigparkett
OG – Zimmer = Laminatbelag

DG – Treppenraum = Granitbelag
DG – Zimmer = Holzparkett
DG – Zimmer mit Empore = Holzparkett

Wandbekleidungen:

EG – Zimmer = Rauputz + Anstrich
EG – Wohnzimmer = Rauputz + Anstrich
EG – Küche/Esszimmer = Rauputz + Anstrich
EG – Innenflur = Rauputz
EG – Eingangsflur = Rauputz

OG – Schlafzimmer = Rauputz
OG – Schlafzimmer = Rauputz
OG – Innenflur = Rauputz
OG – Treppenraum/Flur = Rauputz
OG – Zimmer = Rauputz
OG – Zimmer = Rauputz

DG – Treppenraum = Rauputz
DG – Zimmer = Rauputz
DG – Zimmer mit Empore = Rauputz

Deckenbekleidungen:

EG – Zimmer = Rauputz + Anstrich
EG – Wohnzimmer = Holzpaneelbekleidung + Einbaustrahler
EG – Küche/Esszimmer = Holzpaneelbekleidung
EG – Innenflur = Holzpaneelbekleidung
EG – Eingangsflur = Rauputz

OG – Schlafzimmer = Rauputz
OG – Schlafzimmer = Holzpaneelbekleidung + Einbaustrahler
OG – Innenflur = Holzpaneelbekleidung
OG – Treppenraum/Flur = Rauputz
OG – Zimmer = Holzbekleidung
OG – Zimmer = Holzbekleidung

DG – Treppenraum = Holzschalung + Sichtsparren der Dachuntersicht

DG – Zimmer = Holzschalung + Sichtsparren der Dachuntersicht

DG – Zimmer mit Empore = Holzschalung + Sichtsparren der Dachuntersicht

Bad/WC:

EG – Bad = Waschbecken in Rundform aufgesetzt auf Unterschrank, WC, Runddusche mit Glaskabine

OG – Bad = WC, Waschbecken, Dusche mit Glaskabine

Bodenbeläge:

EG – Bad = Granit

OG – Bad = Granit

Wandbekleidungen:

EG – Bad = z.T. Granit, z.T. Rauputz

OG – Bad = z.T. Granit, z.T. Rauputz

Deckenbekleidungen:

EG – Bad = Putz + Anstrich

OG – Bad = Holzbekleidung

Fenster und Türen

Fenster:

Holz-Fensterelemente, 2-fach verglast, z.T. 3-fach verglast

DG = Holz-Dachfensterelemente, 2-fach verglast

DG – Gaube = Holz-Fensterelement, bodentief mit Außengitter

Außenfensterbänke = Granit

Innenfensterbänke = Granit

Glasbaustein-Fensterelement zwischen Wohnzimmer und Zimmer im EG

Türen:

Eingangstür:

Aluminium-Haustürelement, 2-fach verglast, als Sicherheitstür

Zimmertüren:

Holz-Türelemente mit Futter und Bekleidung, z.T. Nurglas-Flügel- und Schiebetürelemente

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Funktionale Ausstattung, Elektro-Verteilerkasten zeitgemäß

Heizung:

Öl-Heizungsanlage, Standort im Kellerraum

Fabrikat: Viessmann, Vitola-comferral, 27 Kw

Baujahr 1998

Bemerkung: Die Funktionalität der Heizungsanlage wurde nicht überprüft.

Öllagerraum mit Brüstungsabmauerung zu Heizungsraum

3 Kunststoff-Lagertanks

Ölfester Anstrich im Öllagerraum sichtbar

Warmwasserversorgung:

Über Heizungsanlage

Warmwasserführende Leitungen im KG = nicht gedämmt

Sanitäre Installation: EG = Bad
OG = Bad

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung: EG = Vorrichtung für Einbauküche vorhanden
Die Einbaukücheneinrichtung ist nicht vorhanden

Balkon/Terrasse:

Erdgeschoss: Terrasse auf KG-Unterbau, Flachdachausbildung mit Regenrinne, Holzbelag, Edelstahl-/Glasgeländer

Keller und Dach

Keller: li. Höhe ca. 1,90 m i.Mi. Treppenraum, Kellerraum, Heizraum, Öllagerraum, Kellerraum unter Balkon und Badanbau

Bodenbeläge:

- Treppenraum = Boden, uneben
- Kellerraum = Beton + Teppichbodenbelag
- Öllagerraum = Beton + Anstrich
- Heizraum = Beton
- Kellerraum unter Balkon/Anbau = Beton

Wandbekleidungen: Treppenraum = z.T. verputzt, z.T. Mauerwerk ohne Putz
Kellerraum = Putz
Öllagerraum = Putz, Sockel = Anstrich
Heizraum = Putz
Kellerraum unter Balkon/Anbau = Putz

Deckenbekleidungen: Treppenraum = Beton + Putz + Anstrich
Kellerraum = Beton + Putz
Öllagerraum = Putz
Heizraum = Putz
Kellerraum unter Balkon/Anbau = Beton, z.T. mit Styropordämmung

Fenster: z.T. Kellerfenster, Holz-Fensterelement unter Balkon mit Ausstieg zu Hofraum

Dach:

Dachkonstruktion: Zimmermannskonstruktion

Dachform: Hauptdach = Satteldach, Anbau – rückseitig = flachgeneigtes
Pultdach
Treppenhausvorbau = Walmdach

Dacheindeckung: Hauptdach = Tonziegeleindeckung
Anbau – rückseitig = Stahl-Trapezblecheindeckung

Dachraum:	Dachgeschoss bis Unterkante Satteldachfläche ausgebaut Dachuntersicht mit Bretterschalung + Sparren sichtbar
Wärmedämmung:	Dachflächen wärmegedämmt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> 3 Hauseingangsstufen mit Betonblockstufen ausgebildet Glasdach über Hauseingangstür Terrassenaufbau auf KG-Unterbau Empore in Holzkonstruktion mit Stahl-/Glasgeländer und Holz-Watscheltreppe in DG-Zimmer
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	<p>Funktionaler Grundriss für 1-Familienwohnhausnutzung. Die Wohnflächen befinden sich auf 3 Etagen mit Bädern im EG und OG. Das Wohnhaus ist totalsaniert und modernisiert. Die Wohn- und Schlafräume sind ausreichend groß.</p> <p>Das Grundstück ist groß bemessen. PKW-Stellplätze sind auf dem Vorplatz vorhanden.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> Sanierungs- und Renovierungsstau Fehlender Holzschutzanstrich an Holz-Fensterelementen außenseitig, bodentiefes Fensterelement im DG = undicht Fußleisten fehlen z.T. in verschiedenen Wohnräumen Holzparkett in den Dachgeschoss-Wohnräumen durch Wassereintritt stark geschädigt Warmwasserführende Leitungen sind z.T. stark korrodiert und nicht gedämmt Kellergeschoss-Räume z.T. in unfertigem, baulichem Zustand. Mauerwerkswände z.T. nicht verputzt, Bodenflächen z.T. stark uneben

3.3 Außenanlagen

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

Vorderseitig:

Vorplatz und Eingangsbereich mit Betonplatten befestigt

Rückseitig:

Hoffläche mit Betonpflasterbelag befestigt

Ausgang von Küche - EG auf Außenpodestfläche mit 6 Stufen in Betonpflasterausbildung zu Hofraum
Garten und rückseitige Grünflächen mit Obstbäumen, Walnussbaum und Sträucherbewuchs, z.T. Beton-Gartenweg, z.T. Grenzeinzung vorhanden

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Kerlingen, Jakobusstraße 3 zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kerlingen	1580	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kerlingen	5	77/1

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Bauland	Wohnhaus	384 m ²
B - Gartenland	Garten	195 m ²
C - Hausnahes Gartenland	Grünland	394 m ²
D - Landwirtschaftliche Fläche	Grünland	106 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.079 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Bauland – Tiefe bis 40 m“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 06.11.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 1.079 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 40 m Bewertungsteilbereich = 384 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	384	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Bauweise	offen	geschlossen	×	1,00
Tiefe (m)	40	40	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	80,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	80,00 €/m²
Fläche	×	384 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	30.720,00 €
	rd.	30.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **30.700,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	664,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	449,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	298.136,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	533.961,58 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	533.961,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		54,29 %
• Faktor	x	0,4571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	244.073,84 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.273,84 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	251.273,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 12.563,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 263.837,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 294.537,53 €
Sachwertfaktor	× 0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	= 282.756,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“	= 257.756,03 €
	rd. 258.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	57,0 %	20,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschnittschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschnittschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	23,0	162,15
3	810,00	57,0	461,70
4	975,00	20,0	195,00
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 818,85			
gewogener Standard = 3,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 818,85 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,830

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 679,65 €/m² BGF
 rd. **680,00 €/m² BGF**

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp: **EG, OG, unterkellert, ausgebautes DG****Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	23,0	147,20
3	735,00	57,0	418,95
4	885,00	20,0	177,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 743,15			
gewogener Standard = 3,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 743,15 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,890

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 661,40 €/m² BGF
 rd. **661,00 €/m² BGF**

Ermittlung der NHK gewichtet nach Anteil der Unterkellerung des Gebäudes:

Gebäude mit KG = 661,40 € * 0,84 = 555,58 €

Gebäude ohne KG = 679,65 € * 0,16 = 108,74 €

664,32 €

rd. 664,00 €

Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
• 3 Hauseingangsstufen mit Betonblockstufen	200,00 €
• Glasdach über Hauseingangstür	1.000,00 €
• Terrassenaufbau auf KG-Unterbau	3.000,00 €
• Empore in Holzkonstruktion mit Stahl-/Glasgeländer und Holz-Wat-scheltreppe in DG-Zimmer	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.200,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (251.273,84 €)	12.563,69 €
Summe	12.563,69 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde erweitert und modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1920 = 104$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,86
Funktionale Struktur des Gebäudes	+	0,10
ermittelter Sachwertfaktor	<hr/>	= 0,96

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs- und Renovierungsstau • Fehlender Holzschutzanstrich an Holz-Fensterelementen außenseitig, bodentiefes Fensterelement im DG = undicht • Fußleisten fehlen z.T. in verschiedenen Wohnräumen • Holzparkett in den Dachgeschoss-Wohnräumen durch Wassereintritt stark geschädigt • Warmwasserführende Leitungen sind z.T. stark korrodiert und nicht gedämmt • Kellergeschoss-Räume z.T. in unfertigem, baulichem Zustand. Mauerwerkswände z.T. nicht verputzt, Bodenflächen z.T. stark uneben 	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage				monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnflächen EG, OG, DG	238,00		5,30	1.261,40	15.136,80
Summe			238,00	-		1.261,40	15.136,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.136,80 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung)

jährlicher Reinertrag

Reinertragsanteil des Bodens

1,93 % von 30.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,93 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland“

–	3.985,74 €
=	11.151,06 €
–	592,51 €
=	10.558,55 €
×	23,709
=	250.332,66 €
+	30.700,00 €
=	281.032,66 €
+	0,00 €
=	281.032,66 €
–	25.000,00 €
=	256.032,66 €
rd.	256.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.332,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	302,74
Summe			3.985,74 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart,

- Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,93 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,93 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs- und Renovierungsstau 	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlender Holzschutzanstrich an Holz-Fensterelementen außenseitig, bodentiefes Fensterelement im DG = undicht 	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> • Fußleisten fehlen z.T. in verschiedenen Wohnräumen 	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> • Holzparkett in den Dachgeschoss-Wohnräumen durch Wassereintritt stark geschädigt 	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> • Warmwasserführende Leitungen sind z.T. stark korrodiert und nicht gedämmt 	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss-Räume z.T. in unfertigem, baulichem Zustand. Mauerwerkswände z.T. nicht verputzt, Bodenflächen z.T. stark uneben 	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe	-25.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Gartenland – Tiefe von 40 bis 60 m“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.079 m ² Bewertungsteilbereich = 195 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	20,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	195	×	1,00
Entwicklungsstufe	Gartenland	Gartenland	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	20,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	20,00 €/m²	
Fläche	×	195 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.900,00 € rd. 3.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **3.900,00 €**.

4.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Gartenland– Tiefe von 40 bis 60 m

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	3.900,00 €
Wert der Außenanlagen (in Bodenwert enthalten)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	= 3.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	= 3.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland“	= 3.900,00 €
	rd. 3.900,00 €

4.1.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland – Tiefe von 60 – 100 m“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	Hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.079 m ² Bewertungsteilbereich = 394 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	4,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	394	×	1,00
Entwicklungsstufe	Hausnahes Gartenland	Hausnahes Gartenland	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	4,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4,00 €/m ²	
Fläche	×	394 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.576,00 € rd. 1.580,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **1.580,00 €**.

4.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland – Tiefe von 60 – 100 m“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	1.580,00 €
Wert der Außenanlagen (in Bodenwert enthalten)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland“	= 1.580,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland“	= 1.580,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Gartenland“	= 1.580,00 €
	rd. 1.580,00 €

4.1.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche – Tiefe ab 100 m“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.079 m ² Bewertungsteilbereich = 106 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,50 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	2,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	106	×	1,00
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,50 €/m²	
Fläche	×	106 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	265,00 € rd. 265,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **265,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche – Tiefe ab 100 m“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche“	265,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)	
Wert der Außenanlagen (in Bodenwert enthalten)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche“	= 265,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche“	= 265,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D - Landwirtschaftliche Fläche“	= 265,00 €
	rd. 265,00 €

4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - Bauland	256.000,00 €	258.000,00 €
B - Gartenland	3.900,00 €	3.900,00 €
C - Hausnahes Gartenland	1.580,00 €	1.580,00 €
D - Landwirtschaftliche Fläche	265,00 €	265,00 €
Summe	261.745,00 €	263.745,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **264.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **262.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Kerlingen, Jakobusstraße 3

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kerlingen	1580	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kerlingen	5	77/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 mit rd.

264.000,00 €

in Worten: **zweihundertvierundsechzigtausend Euro**

ermittelt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BeiWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbshaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbshaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

6 FOTODOKUMENTATION

Wertermittlungsgutachten 4 K 26/24

Anwesen:

1-Familienwohnhaus

Jakobusstraße 3

66798 Wallerfangen-Kerlingen

Foto 1



Straßenansicht

Foto 2



Hauseingang

Foto 3



Rückfassade

Foto 4



Rückfassade

Foto 5



Rückfront

Foto 6



Balkon – Rückfront

Foto 7



Dach über Anbau

Foto 8



EG – Treppenraum

Foto 9



EG – Bad

Foto 10



OG – Treppenraum

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

Foto 11



OG – Bad

Foto 12



OG – Zimmer

Foto 13



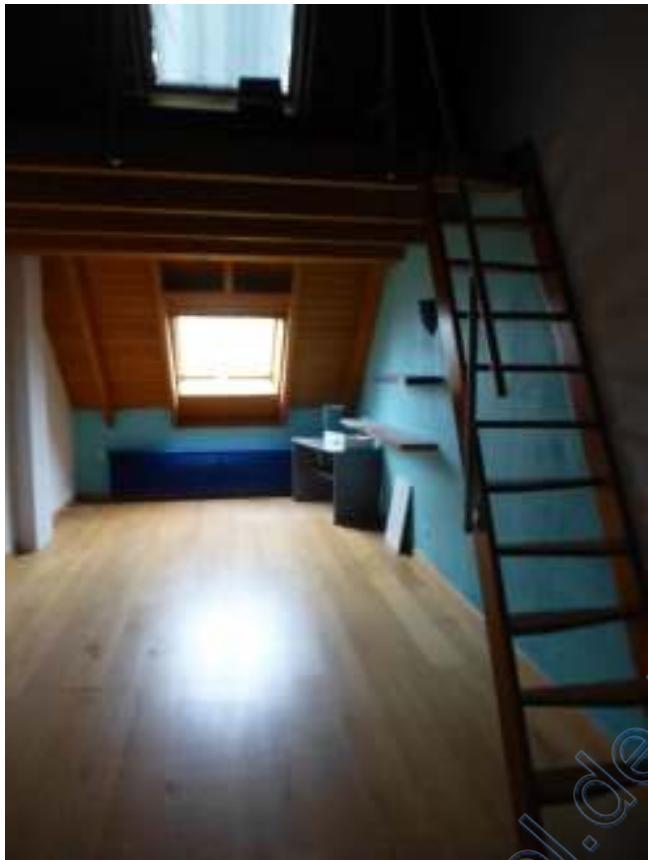
DG – Zimmer

Foto 14



DG – Zimmer

Foto 15



DG - Zimmer

Foto 16



DG – Zimmer

Schaden an Holzfußboden

Foto 17



DG – Zimmer

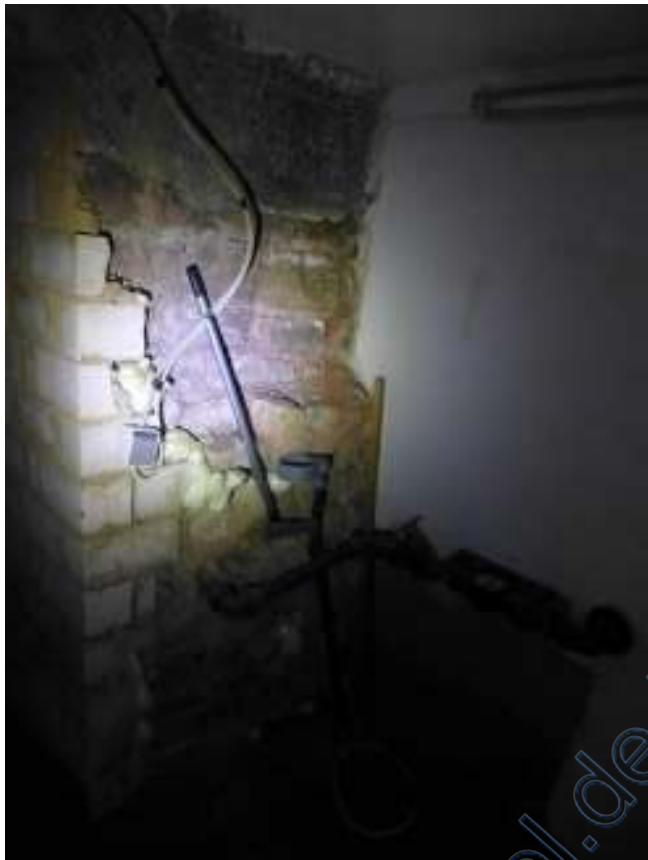
Schaden an Holzfußboden

Foto 18



KG – Treppe

Foto 19



Kellergeschoß

Foto 20



KG – Heizungsanlage

Foto 23



Garten

Foto 24



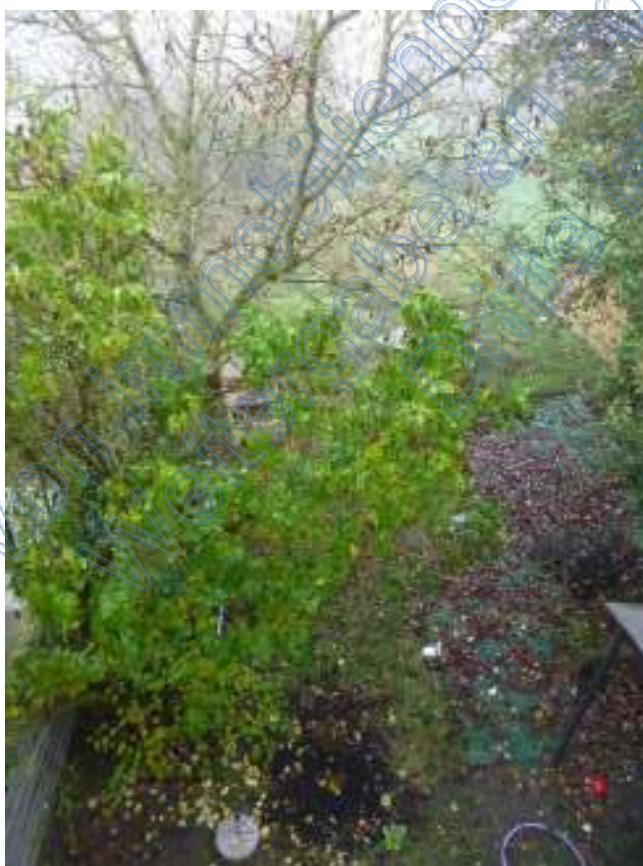
Garten

Foto 25



Garten

Foto 26



Grünland

7 Anlagen

7.1 Bauzahloberechnung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN 4 K 26/24

Anwesen: 1-Familienwohnhaus
Jakobusstraße 3
86798 Wallerfangen-Kerlingen

BAUZAHLENBERECHNUNG

Die Ermittlung der Wohnflächen und Brutto-Grundflächen sind nach örtlichem Aufbau durch die Sachverständige durchgeführt.

1.0 Wohnflächen

Erdgeschoss

Zimmer	4,05 *	4,03			16,20 m ²
Wohnzimmers	5,95 *	4,13			
	-0,12 *	1,09			24,43 m ²
					-3,13 m ²
Bad	1,86 *	2,59			24,27 m ²
Küche	3,10 *	3,54			5,06 m ²
Esszimmer	3,20 *	4,61			10,87 m ²
Innenflur	3,09 *	1,75			14,75 m ²
Eingang	2,14 *	1,64			6,38 m ²
Dalkar	3,59 *	2,86 *	0,25		3,51 m ²
					2,52 m ²
					34,26 m ²
				rd.	84,00 m ²

Obergeschoss

Treppenhaus/Flur	2,13 *	1,55			2,30 m ²
Innenflur	4,00 *	1,60			7,20 m ²
Schlafzimmer	4,38 *	4,03			15,32 m ²
Schlafzimmer	3,22 *	1,09			13,17 m ²
Zimmer	5,06	4,13			24,11 m ²
	0,3	0,03			-3,12 m ²
Zimmer	2,13 *	2,14			23,98 m ²
Büro	2,01 *	2,55			12,97 m ²
				rd.	61,13 m ²
					82,26 m ²
				rd.	82,00 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	5,93 *	3,58			51,47 m ²
	-2,94 *	0,55 *	0,5		-1,40 m ²
					2,20 m ²
	-4,00 *	1,10 *	3,0		-0,20 m ²
					27,67 m ²
0,47 *		0,42			
Zimmer mit Empore	3,15 *	3,66			27,28 m ²
	-3,15 *	* 12 *	0,5		-1,76 m ²
					-1,64 m ²
	-3,15 *	0,98 *	0,5		23,98 m ²
					71,65 m ²
				rd.	72,00 m ²

Gesamt-Wohnflächen

227,89 m²

rd. 238,00 m²

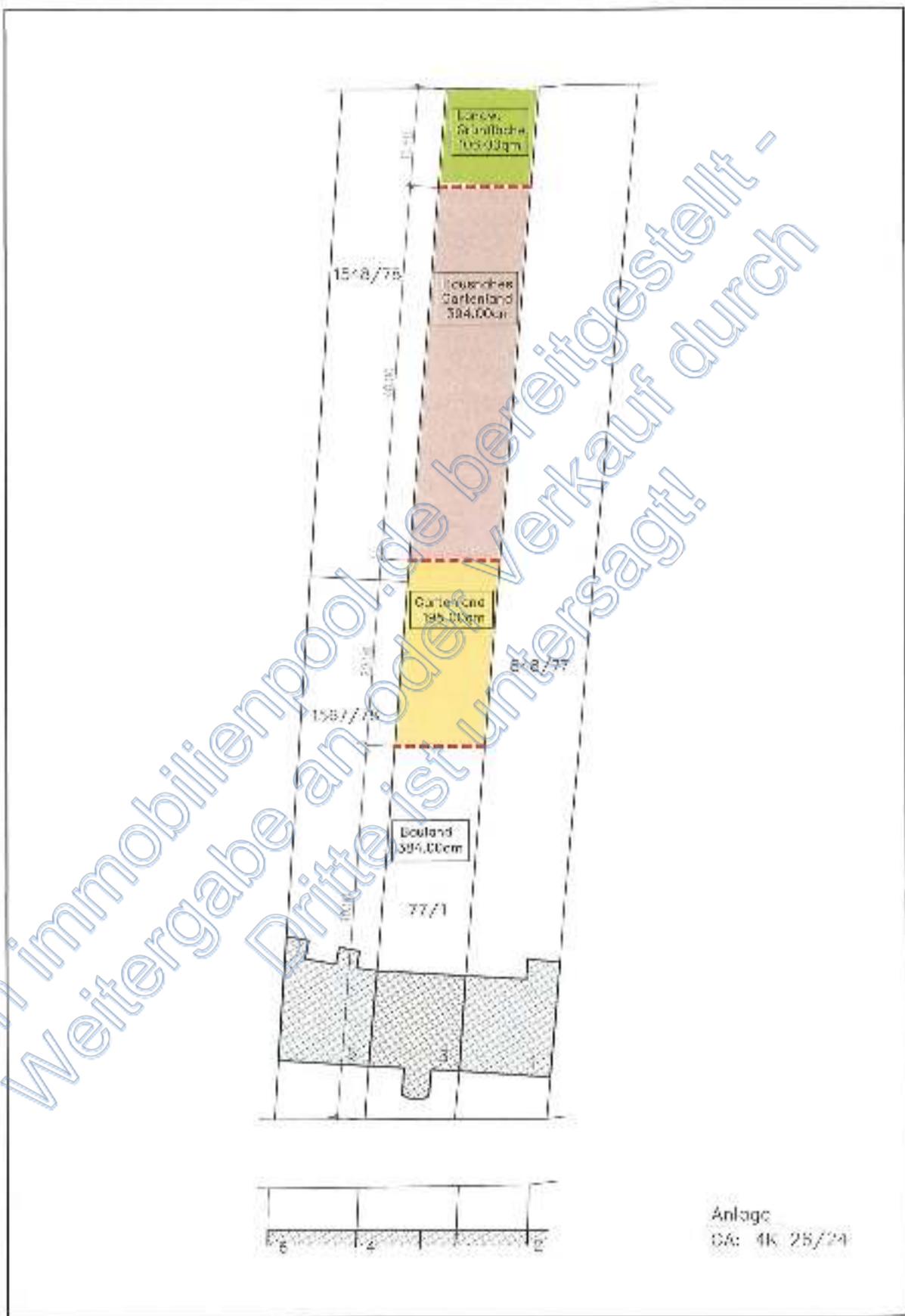
2.0 Brutto-Grundflächen

Kellergeschoss/Teilunterkellerung						
7,05 *	10,20			7,91 m ²		
6,15 *	2,90			17,84 m ²		
2,75 *	2,63			7,23 m ²		
1,375 *	1,375 *	3,14 *	0,5	2,97 m ²	99,95 m ²	
Erdgeschoss		2,65 *	2,90	7,69 m ²		
(10,00-9,80) *		0,5 *	10,20	100,36 m ²		
2,75 *		2,63		7,23 m ²		
1,375 *		1,375 *	3,14 *	2,97 m ²	113,87 m ²	
Obergeschoss		2,65 *	2,80	7,69 m ²		
(10,00-9,80) *		0,5 *	10,20	100,36 m ²		
2,75 *		2,63		7,23 m ²		
1,375 *		1,375 *	3,14 *	2,97 m ²	110,87 m ²	
Dachgeschoss		(10,00-9,80) *	0,5 *	10,20	100,36 m ²	
2,75 *		2,63		7,23 m ²		
1,375 *		1,375 *	3,14 *	2,97 m ²	111,18 m ²	
						443,87 m ²
						449,00 m ²

3.0 Anteil der Unterkellerung des Gebäudes

BGF - KG -	89,95 m ²	=	84%
BGF - EG -	108,87 m ²	=	
Anteil Unterkellerung des Gebäudes		=	84%
Anteil Nichtunterkellerung des Gebäudes		=	16%

7.4 Grundstücksauftteilung



7.5 Gebäude-Umrisse

