

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!**

Dipl.Ing. Petra Becker-Morhain

IQ-zertifiziert für Wohn- und Gewerbeimmobilien, DIN EN ISO/IEC 17024, Nr. 1167

Am Rotenberg 47

66359 Bous

Tel.: 49 175 1000 299

e-mail: petra.morhain@orange.fr

Amtsgericht Saarlouis

Abteilung Zwangsversteigerung

Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Datum: 28.02.2025

Az.: 4K 29/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Zweifamilienhaus bebaute Grundstück

in 66763 Dillingen, Achtstraße 7

Grundbuch

Blatt

Pachten

4712

Gemarkung

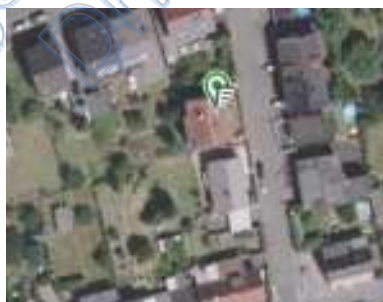
Flur

Flurstück

Pachten

6

285/1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag
01.02.2025 ermittelt mit rd.

252.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Archivierung der Sachverständigen.

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.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	10
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Sachwertermittlung.....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Sachwertberechnung.....	30

4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.6	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

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Achtstraße 7, in 66763 Dillingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pachten,
Katasterangaben:	Gemarkung Pachten, Flur 6, Flurstück 285/1, 665 m ² groß

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis Abteilung Zwangsversteigerung Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis Auftrag vom 06.01.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuchangaben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• unbeglaubigter Grundbuchauszug • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Bildaufnahmen im Ortstermin: 01.02.2025, • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Auskunft nach Beiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz • Auskunft nach baurechtlicher Zuordnung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden so weit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Die erkennbaren Baumängel und Bauschäden sind pauschal geschätzt.

Eine baubiologische Untersuchung fand auftragsgemäß nicht statt.

Das Objekt konnte im Ortstermin von innen mit einem Handlasergerät gemessen werden. Der Zugang in den einzelnen Räumlichkeiten war unter Beteiligung aller Verfahrensbeteiligten möglich.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Das Objekt ist zur Zeit nicht bewohnt. Es befindet sich in einem bewirtschafteten und ordentlichen Zustand.

Einige Unterhaltungsnotwendigkeiten sind gegeben, weitergehende Mängel- und wirtschaftliche Besonderheiten sind bereits in der sogenannten Alterswertminderung des Bewertungsobjektes enthalten.

Das Objekt ist nicht vermietet, es wird eigengenutzt durch einen Erben.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:



Saarland

Kreis:

Landkreis Saarlouis

Ort und Einwohnerzahl:

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.668	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.129
Haushalte (Gemeinde)	9.945	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.729

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dillingen-Mitte (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dillingen (Saar) (0,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (23,5 km)
nächster Flughafen (km)	Saarbrücken (32,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Pachten Brühlstraße (0,2 km)



2.1.2 Kleinräumige Lage



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte, in städtischen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Beeinträchtigungen:

Keine gegeben

Topografie:

Relativ ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Fast regelmäßiges rechteckiges Grundstück



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mittlerem Anliegerverkehr

Straßenausbau:

Ausgebaute Bitumenstraße mit beidseitigem Gehsteig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschluss an Kanalanschluss und Versorgungsleitungen ist gegeben

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Zweifamilienhaus ein geordnetes Grenzverhältnis wird unterstellt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal bautragfähiger Baugrund wird unterstellt

Anmerkung:

Es wird die Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abt.II des Grundbuchblattes vor, außer:

Anmerkung:

Auftrag durch das zuständige Amtsgericht - Zwangsversteigerung

Bodenordnungsverfahren:

Das Objekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Diese Auskunft wurde schriftlich bei der zuständigen Gemeindeverwaltung abgefragt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden/nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz, es besteht kein Eintrag in der Denkmalliste

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es besteht kein Bebauungsplan, das Objekt ist nach § 34 BauGB im Zusammenhang der Art und des Maßes der Umgebungsbebauung einzuordnen

Innenbereichssatzung:

Es besteht keine Innenbereichssatzung. Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Die entsprechenden amtlichen Anfragen wurden schriftlich bei den entsprechenden Behörden eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

- Bilder vom Ortstermin
- Amtliche Katasterkarte, nicht maßstäblich
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag: 01.01.2024
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten vom 24.01.2025. FB 2.2/A/13/Gui
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.01.2025, AZ: 63-00063/25
- Grundbuch Blatt 4712, Grundbuch von Pachten
- Auskunft nach KAG und Erschließungsbeitragssituation durch die Stadt Dillingen

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Objekt ist zurzeit eigengenutzt durch einen Erben.

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:

Zweifamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)



Baujahr:

1961, wirtschaftliche Fertigstellung

Modernisierung:

1968 ca. Nachbesserung der Rückfront gartenseits mit Faserzementplatten (Asbesthaltigkeit)
1970 und danach: Ausbesserungen am Heizungssystem
1979 Fenstererneuerung
1980 ca. Isolierputz außen
2021 neues Ausdehnungsgerät Heizungsanlage (1-Steg-Entnahme, Hocheffizienzpumpe eingebaut, zeitgesteuert)

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, aber zurzeit nur mit einem Raum (ca.: 14 m²) ausgebaut. Dieser Zusammenhang ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und der Bauart des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

Gasanschluss liegt am Bewertungsobjekt

Außenansicht:

Verputzt und gestrichen

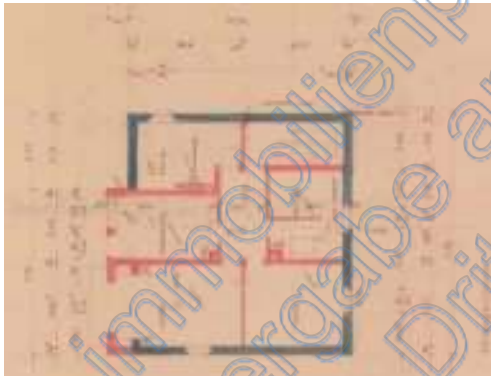
3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Stampfbeton, Streifenfundamente
Kellerwände:	Klinkermauerwerk
Umfassungswände:	Hohlblocksteine
Innenwände:	Schlacken- und Ziegelsteine
Geschossdecken:	Für alle Geschosse in Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangsstufen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Natursteintreppenbeläge auf Beton, Geländer aus Kunstschmieden, Originalherstellung
Treppe zum Dachraum:	Natursteintreppenbeläge auf Beton

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

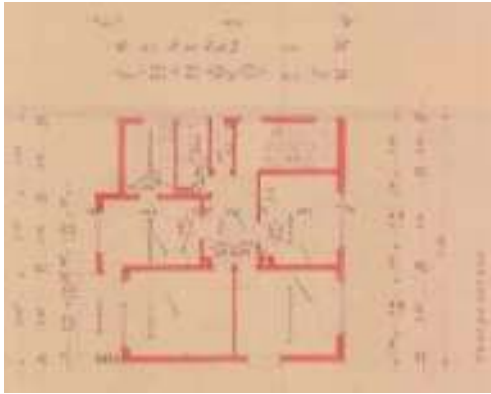
Kellergeschoss:	Mehrere Wirtschaftsräume, Heizungsraum, Öllageraum
-----------------	--



Erdgeschoss:	Wohneinheit mit Bad, Küche, Esszimmer, Wohnräume, Balkon
--------------	--

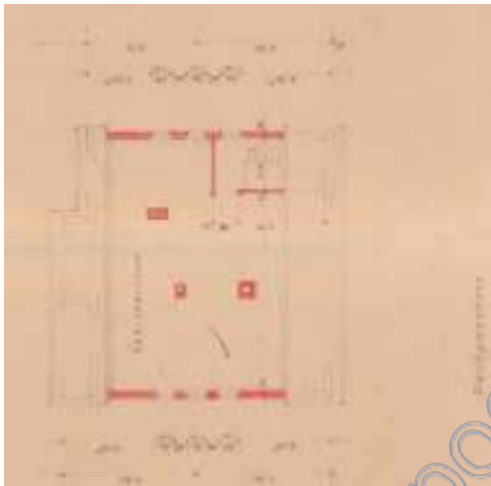


Obergeschoss:



Wohneinheit mit Bad, Küche, Esszimmer, Wohnräume, Balkon

Dachgeschoss:



Nicht ausgebaut, 1 Raum bewohnbar (ca.: 14 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

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:

Stab-Parkett aus Baujahr im EG,
PVC-Bodenbelag im OG

Wandbekleidungen:

Tapete, gestrichen

Deckenbekleidungen:

Tapete, Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:

PVC-Belag

Wandbekleidungen:

Tapete, gestrichen

Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen
---------------------	--------------------

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	PVC-Natursteinoptik
--------------	---------------------

Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
-------------------	--------------------

Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen
---------------------	--------------------

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
--------------	---------

Wandbekleidungen:	Fliesen
-------------------	---------

Deckenbekleidungen:	Vertäfelung
---------------------	-------------

Balkon:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag
--------------	--------------

Fenster und Türen

Fenster:



Holzfenster in Aluminium beplankt, doppelt verglast, hochwertig
Baujahr: 1979

Fensterbänke innen: Naturstein

Fensterbänke außen: Alu-Profil

Türen:

Eingangstür:

Holztüren unterschiedlicher Qualität von einfach bis mittel

Zimmertüren:

Holztüren unterschiedlicher Qualität von einfach bis mittel

Zimmertüren im EG: Holz furnier Eiche Natur in Voll-Röhrenspan, gute Qualität

Zimmertüren im OG: Originaltüren aus 1961 (einfache Qualität, Pressspan)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Einfache Ausstattung, FI-Schalter nicht vorhanden

Heizung:	Ölheizung Weishaupt WL, LV, 1971 5 Eisentanks à 2.000 ltr. Reservoir
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage, auch Untertischgeräte
Sanitäre Installation:	Jede Etage verfügt über ein Bad, außer DG: nicht ausgebaut, hier ein Waschbecken Im EG zusätzlich ein Gäste-WC

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht Gegenstand der Bewertung

Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Stampfbeton
Wandbekleidungen:	Verputzt, zum Teil gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt, zum Teil gestrichen
Fenster:	Einfache Kellerfenster
Türen:	Einfache Kellertüren
Dach:	
Dachkonstruktion:	Zimmermannsdach in Holzkonstruktion und Pfannenziegeln Hier: Bitcher Pfanne
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung Garagendach aus Faserzement-Welle (Eternitplatten)
Bodenbeläge im Dachraum:	Estrichbelag auf oberster Geschossdecke
Kamin:	gemauert
Anmerkung:	keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangsstufen Balkone
---------------------	-------------------------------

Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Gute Belichtung durch gut geplante Fensteranordnung, Balkone
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Siehe hierzu die Einzelaufstellung in der Rubrik besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine gegeben
sonstige Besonderheiten:	Keine gegeben

3.3 Nebengebäude

Bei diesem Bewertungsobjekt sind keine Nebengebäude vorhanden

3.4 Außenanlagen

Hierzu zählen die Erschließungsanlagen, Hausanschlüsse, Gartenbereiche generell.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66763 Dillingen, Achtstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pachten	4712		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dillingen	6	285/1	665 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

- 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	665 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	145,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.02.2025	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 149,35 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	665	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 149,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	149,35 €/m²	
Fläche	×	665 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	99.317,75 € rd. 99.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025 insgesamt **99.300,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch 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 für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis 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).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. 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 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	EG	87,00	1,00	8,20	713,40	8.560,80
	2	OG	88,00		8,00	704,00	8.448,00
	3	Garage			40,00	40,00	480,00
Garage							
Summe			175,00	1,00		1.457,40	17.488,80

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.488,80 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.754,78 €**

jährlicher Reinertrag **= 13.734,02 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,80 % von 99.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.787,40 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 11.946,62 €**

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

bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer **× 15,259**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 182.293,47 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 99.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 281.593,47 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 281.593,47 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 29.300,00 €**

Ertragswert **= 252.293,47 €**

rd. 252.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nr.	Ertragseinheit	Vergleichsmiete (€/m²)	WF/NF-Korrektur K0	Grundflächenbesonderheiten K1	Sonstige Korrekturen K2	NKM (€/m²)
	Nutzung/Lage					
1	EG	8,20	1,00	1,00	1,00	8,20
2	OG	8,00	1,00	1,00	1,00	8,00
3	Garage	40,00	1,00	1,00	1,00	40,00

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 die Mieteinheit EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.200,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	171,22
Summe			1.791,82 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.214,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	168,96
Summe			1.803,36 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			159,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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 Unterhaltungszustaus 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: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 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	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 65 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

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, Baumängel, wirtschaftliche Besonderheiten • Fliesenschäden Balkone • Risse in Putz aussen und innen • fehlende Fliesen im Innenbereich, vorwiegend EG • Gartenpflege • zum Teil Räumungsbedarf ➤ <u>allgemeiner Instandhaltungsstau des Objektes insgesamt</u> • Garage sanierungsbedürftig u. Räumungsbedarf • Betonsanierung bei Balkonen • Rollläden zum Teil schadhaft • Hauswandverkleidung Gartenseits mit Faserzementplatten, Baujahrs typisch Asbest-Haltigkeit un-terstellbar • korrodierte Wasserzisterne im Garten (s. Räu-mungsbedarf Garten) • Schimmelbefall in Zimmerecken Deckenkanten, Lüftungspraktiken überprüfen, Quellensuche durch Fachbetrieb • Risse in Bodenplatten • Keine Trennung der Energieversorgungsabrech-nung: Nachrüstung notwendig • Keine Berücksichtigung der Normen im Brand-schutz bei bspw.: Wohnungseingangstüren, u.a.m.,, Nachrüstung erforderlich • Kein FI-Schalter vorhanden: Nachrüstung	-32.800,00 €
• Ausbau eines Zimmers im Dachgeschoss, da nicht eindeutig einer Wohnung zuzuordnen: wertberück-sichtigender Ansatz bei den boG's	+ 3.500,00 €
Summe	-29.300,00 €

Bereiche der allgemeinen Bausanierung sind bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt. Der hier dargestellte sachverständige Ansatz entspricht einer zu kalkulierenden „gedämpften“ Sanierung des Objektes, unter der Maßgabe, dass eine Nutzung direkt möglich ist. Weitergehende Kostenansätze hätten andererseits eine Erhöhung der Restnutzungsdauer zur Folge.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 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 (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) 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, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung 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. Mehrwertsteuer.

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.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens 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)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. 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 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.

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	663,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	470,00 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	329.110,00 €	6.570,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.866,17 €	12.134,79 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.866,17 €	12.134,79 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	9 Jahre
• prozentual		77,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,225	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	136.769,89 €	1.820,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	138.590,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.929,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 145.519,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 99.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 244.819,62 €
Sachwertfaktor	x 1,14
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 279.094,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 29.300,00 €
Sachwert	= 249.794,37 €
	rd. 250.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

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 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	83,5 %	16,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung, Rollläden (manuell); Haustür mit bedingt zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung Zum Teil Natursteinbelag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	Jeweils Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	83,5	530,23
3	730,00	16,5	120,45
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 650,68 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 650,68 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 662,72 €/m² BGF

rd. 663,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 365,00 €/m² BGF
rd. 365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangsstufen, Überdachung	3.000,00 €
Balkone	12.000,00 €
Terrasse zum Garten	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	17.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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. (138.590,11 €)	6.929,51 €
Summe	6.929,51 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungszustaus 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 Ertragswertermittlung.

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.

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.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **250.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66763 Dillingen, Achtstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pachten	4712	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	6	285/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025 mit rd.

252.000 €

in Worten: zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bous, den 28.02.2025

Petra Becker-Morhain, Dipl.Ing.

Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, IQ-zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024, Nr. S 1167

Mitglied im Bundesverband der qualifizierten und vereidigten Sachverständigen, B.V.S., Berlin

Ö.b.u.v. Sachverständige Landwirtschaft

Mitglied bei Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Dozentin an der Europäischen Immobilienakademie – eia – in Saarbrücken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

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 05.08.2024) erstellt.

Anlagen:

Bilddokumentation

Wohnflächenberechnungen

Grundbuchauszug

Amtliche Auskünfte

Baulast

Altlast

Auskunft nach KAG und Bodenordnung der Stadt Dillingen

Letztes Schornsteinfegerprotokoll

Übersichtskarten und Umweltdaten

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

Bilder aussen:



Keller :



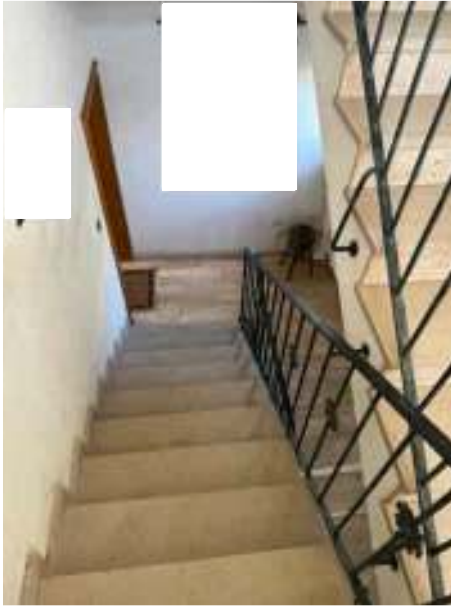




Erdgeschoss :

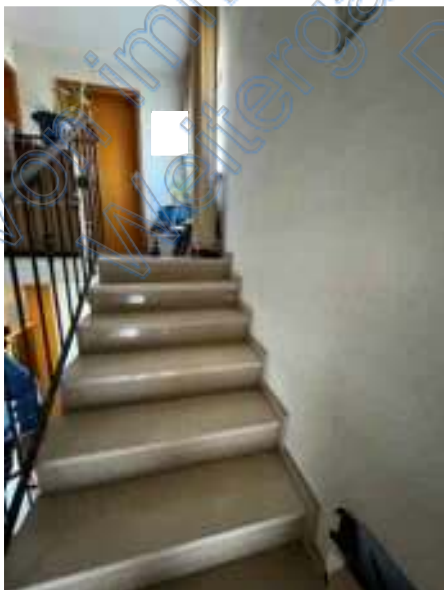


Obergeschoss :





Dachgeschoss :



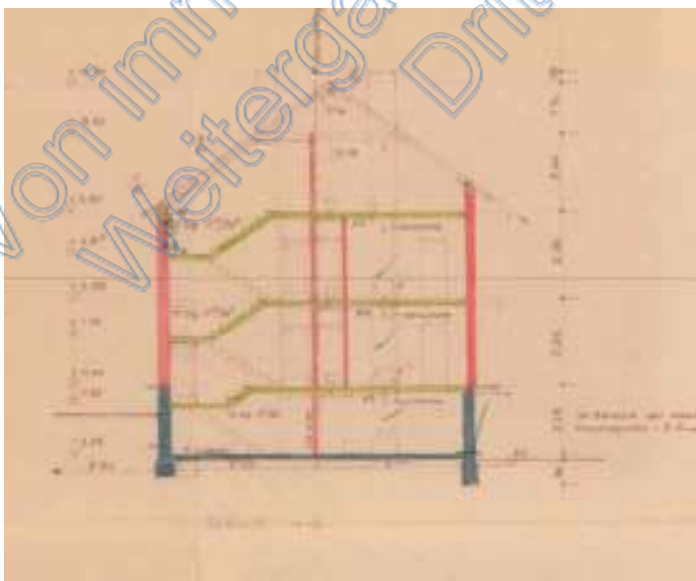
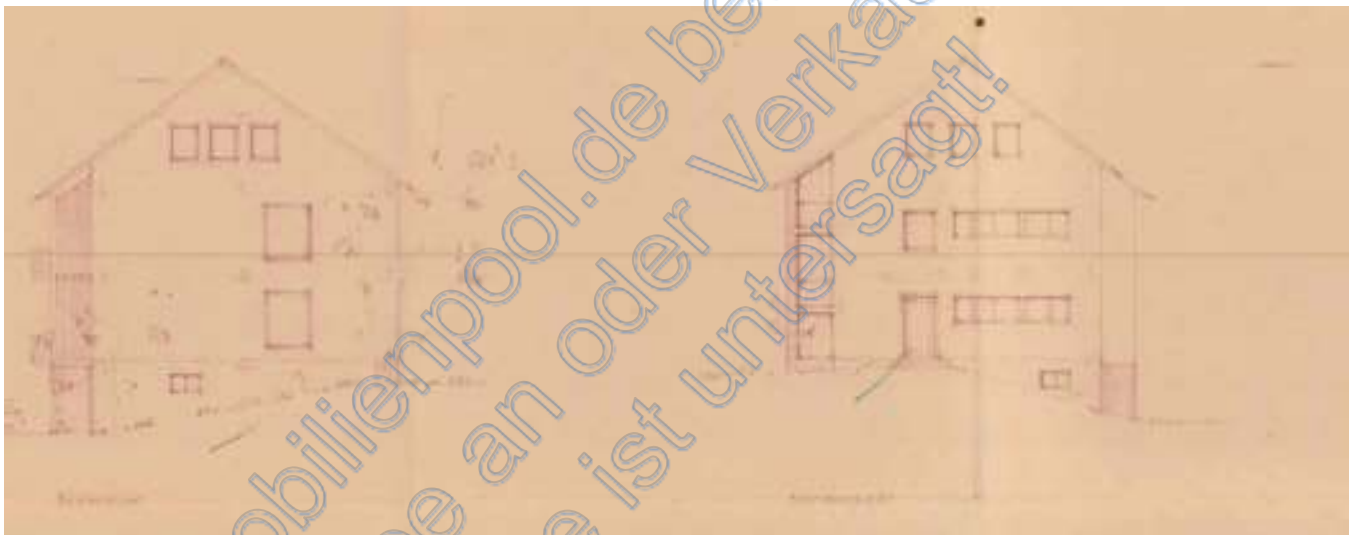
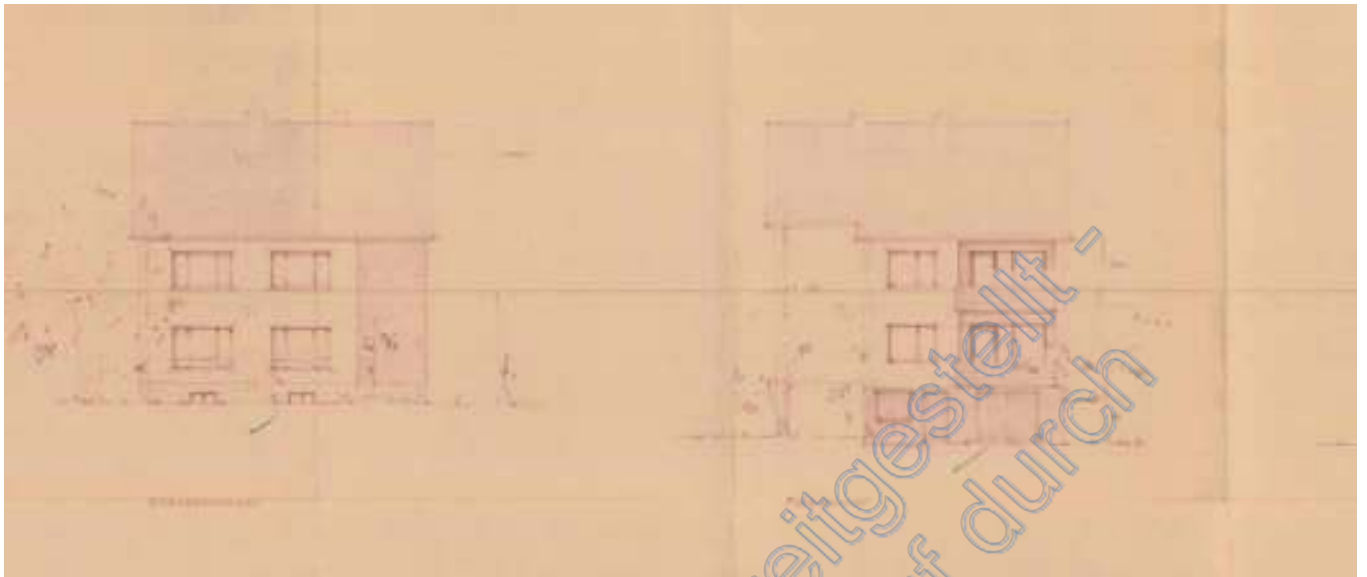


Dachboden :





Bauakten :



Baubeschreibung

zum Wohnhaus-Neubau der Familie [redacted] in
Dillingen-Pachten, Aichtstraße.

Allgemeines: Der Neubau ist als freistehendes Zweifamilien-
Wohnhaus geplant und kommt zwischen zwei Sek-
undwohnungen zu stehen.

Ausführung:

Fundamente:

Stamfbeton

Umfassungsmauern:

im Keller: an der Rückfront Klinker-
mauerwerk, sonst Stamfbeton.

im Erd- und Obergeschoß 10 cm stark
aus Hohlblocksteinen, an
Treppentritt zur Vorder-
front 60,5 cm stark in
Klinkermauerwerk.

Innenwände:

im Keller: tragende und nichttragende
in Ziegel- bzw. Schlacken-
steinen 24 cm und 11,5 cm
stark.

im Erd- und Obergeschoß:

die tragenden aus Schlacken-
oder Ziegelsteinen 24 cm st.,
die Trennwände 10 cm stark
aus Leichtbausteinen.

Isolierung:

2-malige Horizontalisolierung mit
300-er Sperrpappe

Vertikalisolierung der im Erdreich lie-
genden Kellermauern mit ei-
nem 2-maligen Inertolansstrich.

Decken und Geschosstreppen: für alle Geschosse in Stahlbeton.

Satteldach:

Holmkonstruktion mit Pfannensiegeln.

Fenster und Türen:

Parkboden:

Putz:

Heizung :

Wasser-, Stromversorgungs- und Abwasserkanalnetz sind in der Wohnstraße vorhanden.

Millingen, den 7. August 1958

Der Bauherr:

Der vorz. Bauleiter: Der Architekt AKS:

Neupolzeisch geprüft

Sozialis, den 1. April 1958

Der Landrat

-Neupolzeisch-