

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!**

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache 4 K 38/22

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

**1-2-Familienhaus mit Nebengebäuden bebauten
Grundstücke in 66787 Wadgassen, Glockenstr. 8a.**

Grundbuchbezirk:	Wadgassen
Blatt:	2395
Gemarkung:	Wadgassen
Flur:	4
Flurstück	67/7
Größe	888 qm
Eigentümer:	Siehe Grundbuch

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr:	Ca. 1958
Wohnfläche EG+DG:	ca. 136qm
Zustand:	Durchschnittlich

Ermittelter Verkehrswert der Parz. 67/7 zum Stichtag 16.05.2023 rd.

rd. 238.000,00 EUR

(in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage.....	6
2.5.1	Großräumige Lage.....	6
2.5.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.6	Gestalt und Form.....	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.8	Privatrechtliche Situation.....	7
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.9.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.9.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.12	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	10
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23

4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Flurkarte	38
7	Baulastauskunft	39
8	Raumprogramm und Flächen	40
9	Fotoanlage	41

1 Vorbemerkungen

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 des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die geschätzten Kosten für Baumängel und sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Es ist festzuhalten, dass die Flächenberechnungen sowie die weiteren angenommenen Daten durch den Gutachter nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden sind.

Die Räumlichkeiten und Bauteile konnten beim Ortstermin nur teilweise begangen bzw. eingesehen werden, insbesondere der gesamte Dachspeicher, 3 OG Räume sowie die ausgebauten EG-Zimmer waren nicht zugänglich. Auf das diesbezügliche Risiko eines vom übrigen Bauzustand abweichenden Zustandes wird hiermit hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1-2-Familienhaus.

Objektadresse: Glockenstr. 8a, 66787 Wadgassen.

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wadgassen; Blatt 2395.

Katasterangaben: Gemarkung Wadgassen,
Flur 4; Parz. 67/7; Größe 888qm.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarlouis
Postfach 1130
66711 Saarlouis
Auftrag vom 22.03.2023.
AZ: 4 K 38/22.

Eigentümer: Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag: 16.05.2023

Qualitätsstichtag: 16.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 16.05.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin; der Sachverständige.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
Grundbuch-Teilauszug.
Von den Eigentümern wurden keine Unterlagen zu Verfügung gestellt. Allerdings wurden beim Ortstermin von den Parteien verschiedene Angaben und mündliche Hinweise zum Objekt gegeben.
Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft; Bauunterlagenrecherche beim Bauamt und der UBA (ergebnislos), Schnellaufmaß, Fotos des Bewertungsobjektes (soweit bei der Ortsbesichtigung möglich).

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Entsprechend den Angaben der Parteien bestehen keine Mietverhältnisse. Das Haus wird aktuell von einer Miteigentümerin sowie deren beiden Söhnen bewohnt.
Hausverwaltung:	Keine.
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Augenscheinlich nicht festgestellt.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Nicht vorhanden bzw. wurde nicht vorgelegt.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt.
Wichtige Hinweise:	Die beiden Wohnungen im EG und DG sind räumlich nicht abgeschlossen. Eine komplett getrennte Verbrauchserfassung (Allgemeinstrom, Wasser/ Abwasser, Heizung / Fernwärme) ist aktuell ebenfalls nicht gegeben. Gemäß Angaben ist die Abwasser-Kleinkläranlage noch nicht kurzgeschlossen und muss demnach alle ca. 2-3 Jahre geleert werden.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wadgassen ca. 17.000 EW, Ortsteil Wadgassen: ca. 4.000 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 18km. Luxemburg ca. 70km; Metz ca. 50km. Autobahnanschluss: A 620 ca. 2km. Flughafen: Saarbrücken; Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Lage am nordwestlichen Rand von Wadgassen. Kindergarten, Schule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke und Gemeindeverwaltung sind in Wadgassen vorhanden. Weiterführende Schulen, sonstige Geschäfte sowie die Landkreisverwaltung sind in Saarlouis gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse)
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	sind fußläufig erreichbar. Überwiegend wohnliche, geringfügig auch gewerbliche Nutzungen in 1-3-geschossiger Bauweise.
Wesentliche Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar.
Topografie:	Relativ ebenes Gelände.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt (siehe Flurkarte im Anhang).
-------------------	--

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße eines größeren Wohngebietes mit entsprechendem Fremdverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; beidseitige Gehwege.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss über Kleinkläranlage.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehende Wohnhaus; der übliche Grenz-Mindestabstand von 3m wird lokal geringfügig unterschritten. Die Massivgarage befinden sich wurde einseitig auf der Grenze errichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, weitere bzw. vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II den Zwangsversteigerungsvermerk. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem

Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzelle eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche (W).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Wurde nicht überprüft.

Innenbereichssatzung: Wurde nicht überprüft.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Wurde nicht überprüft.

Verfügungs- und
Veränderungssperre: Wurde nicht überprüft.

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde 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 und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bauakten bzw. eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung konnte bei den zuständigen Behörden nicht nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird dennoch die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag mit einem bewohnten 1-2-Familienhaus, einer Massivgarage, einer Blechgarage sowie einem Holzgartenhäuschen bebaut und war nicht vermietet.

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 ggf. 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, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich 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:	1-2-FH in Massivbauweise (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Ursprungsbaujahr:	Gem. Angaben 1958; Überbau EG-Balkon ca. 1988; Teilumbau DG und Einbau rückseitige DG-Gaube ca. 1996/97.
Wohnfläche (gem. Schnellmaß):	EG inkl. Flur ca. 72qm; DG inkl. Flur ca. 64qm.
Wesentliche Modernisierungen der letzten ca. 15-25 Jahre (gem. Angaben und Unterlagen):	In den letzten 25 Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen. Die letzten Modernisierungen waren gem. Angaben: Neue Dachdeckung; Einbau Dachdämmung (1996/97) Drei Dachgauben-Fenster (ca. 1996/97) Teilerneuerung Leitungssysteme (ca. 1996/97) Teilmodernisierung Heizungsanlage (Kessel ca. 1995) Modernisierung DG-Bad (ca. 1996/97) Teilmodernisierung Innenausbau (ca. 1996).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Vorhanden.
Außenansicht:	Drei Seiten verputzt und gestrichen; linker Giebel und rückseitiger Anbau überwiegend mit Eternitplatten verkleidet.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
-------------------	------------

Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente aus Beton oder Naturstein.
Außenmauerwerk:	Mauerwerk.
Tragende Innenwände:	Mauerwerk.
Trennwände:	Überwiegend Mauerwerk, eventuell teils auch Ständer- bzw. Leichtbauwände.
Dach:	Satteldach.
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Betondachstein; teils Bitumenschindeln (ca. 1996/97 erneuert).
Dachdämmung:	Mineralwolle-Dämmung (gem. Angaben ca. 10-12cm)
Bodenbeläge im Dachraum:	Teils Holzwerkstoffplatten, teils Beton.
Schornsteine:	Für Heizkessel vorhanden.
Geschossdecken:	Soweit erkennbar Stahlträgerdecken mit ausbetonierten Zwischenfeldern; teilweise auch Holzbalkendecken (z.B. über Teilen des DG) möglich.
Hauseingang(-sbereich):	Holzhaustür (mit Oberlicht) aus dem Baujahr; Einscheibenverglasung.
Treppen:	
Treppe KG-EG	Stahlbetontreppe mit PVC-Belag.
Treppen EG-DG	Holztreppe mit Holzgeländer aus dem Baujahr.
Zugang Dachspeicher:	Deckenluke im DG-Flur mit Holz-Klappleiter.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 2 Kellerräume, Wäskchekeller, Heizraum, Hobbyraum (mit Außenzugang).
Erdgeschoss:	Flur, 3-4 Zimmer, Küche, Bad.
Dachgeschoss:	Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad.

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

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss.

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche Erdgeschoss und Dachgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Teppiche, Fliesen, Kunststoff / PVC.
Wandbekleidungen:	Putze, Tapeten, Anstriche.
Deckenbekleidungen:	Verschiedene Deckenverkleidungen wie Paneele, Tapeten, Anstriche.

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen und PVC.
Wandbekleidungen:	Putze, Tapeten, Anstriche, Fliesen.
Deckenbekleidungen:	Unterdecken aus Paneelen.

Flure / Dielen:

Bodenbeläge:	Fliesen und Teppich.
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstriche, Paneele.
Deckenbekleidungen:	Unterdecken aus Paneelen.

Bäder / WC

Bodenbeläge:	Fliesen.
Wandbekleidungen:	Fliesen.
Deckenbekleidungen:	Unterdecken aus Paneelen.

Fenster und Türen

Fenster:	Verschiedene Ausführungen wie Holz, Aluminium und Kunststoff aus den 70er-90er Jahren mit entsprechenden Zweifach-Verglasungen. KG-Fenster aus Holz mit Einfachverglasung.
----------	--

Außentüren:	Rückseitige EG-Außentür aus Kunststoff mit Zweifachverglasung (90er Jahre).
Hauseingangstür:	Holz-Haustür mit Einfachverglasung, vermutlich aus dem Baujahr.
Zimmertüren:	Größtenteils Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit entsprechenden Umfassungszargen, Beschlägen und Griffgarnituren aus verschiedenen Einbaubaujahren.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Dachständer-Hausanschluss; Hauptverteilung (mit 2 Zählern) von 1996; Teilerneuerung der Installationen gem. Angaben ca. 1996.
Heizung:	Gas-Heizkessel gemäß Angaben von ca. 1995 (Energieeffizienzklasse D). Überwiegend ältere Gliederheizkörper und Rohrleitungsverlegungen in „Auf Putz“-Verlegung; vereinzelt auch Plattenheizkörper aus den 80/90er Jahren.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher im KG (Erwärmung über Gas-Zentralheizung).
Solar-/ PV-/ Lüftungsanlagen:	Nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Gemäß Angaben wurden die Wasserleitungen in den 90er Jahren teilweise erneuert. EG-Bad mit Dusche, WC und Waschtisch, gem. Angaben von 1988. DG-Bad mit Dusche, WC und Waschtisch, gem. Angaben von 1996. Übliche Wasser- / Abwasseranschlüsse, z.B. in den Küchen im EG und DG.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine.
Küchen-/ sonstige Einrichtungen:	Nicht in dieser Bewertung enthalten.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss.

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC und teils roher Betonestrich.
Wandbekleidungen:	Größtenteils Putz mit Anstrich. Teilweise auch Verkleidungen wie Fliesen oder Paneele (z.B. Waschküche).
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenverglasung, im Heizraum Glasbausteine.

Elektroinstallation:	Augenscheinlich sowie gemäß Angaben ca. 1996 überwiegend modernisiert. Installationen größtenteils über Putz verlegt.
Heizung:	Überwiegend alte Gliederheizkörper In den Räumen vorhanden.
Sanitäre Installation:	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüsse in der Waschküche.
Türen:	Überwiegend einfache Holz-Füllungstüren (vermutlich aus dem Baujahr) mit entsprechenden Zargen, Beschlägen und Griffgarnituren.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, Hauseingangsüberdachung, Dachgaube Rückseite.
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	Teilweise ungünstig bzw. ungenügend (durch rückseitigen Anbau innenliegendes EG-Esszimmer; für die Raumgrößen teilweise relativ kleine Fenster, insbesondere im DG).
Grundrissgestaltung:	Teilweise ungünstig, z.B. innenliegendes EG-Esszimmer, relativ schmale Flurbereiche; für eine Nutzung als 2-FH fehlt u.a. ein räumlicher Abschluss zwischen den beiden Wohnungen im EG und DG sowie teilweise eine getrennte Verbrauchserfassung (z.B. fehlender Allgemeinstromzähler); mehrere Durchgangsräume vorhanden; schmale und steile Treppen; lichte Durchgangshöhe der KG-Treppe lokal nur ca. 1,78m; schmale und zu niedrige Tür zwischen EG-Küche und Bad.

Bauschäden und Baumängel, sonstige wertmindernde Umstände:

- Gemäß Angaben ist die Kleinklärrube noch in Betrieb und muss alle 2-3 Jahre (kostenpflichtig) geleert werden.
- Lichte KG-Höhe nur ca. 1,95m; im Bereich der Türen und Durchgänge nur ca. 1,75m.
- Teilweise nicht mehr zeitgemäße, ungünstige Grundrisse (siehe Punkt „Grundrissgestaltung“).
- Stellenweise Reparatur-, Renovierungs- und Sanierungsbedarf an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich; kleinere Schäden, Abnutzungs- und Gebrauchsspuren an Bauteilen wie Innentüren, Zargen, Fenster, Rollläden, Rollladengurten, Installationen, Fensterbänken; lokal fehlende Dachdämmung, Feuchteschäden Bereich Dachflächenfenster, fehlende Platte an der Schornsteinverkleidung; fehlende oder ungenügende Rohrleitungsdämmung, abgenutzte Teppichbeläge, Schadstellen an Tapeten und Deckenverkleidungen,

Renovierungsbedarf an Innentüren und Zargen, stellenweise provisorische Kabelverlegungen; lokal geringe Feuchteschäden am KG-Mauerwerk; fehlendes Geländer an der KG-Treppe; stellenweise Schädlingsspuren am Dachholz.

- Schäden (z.B. Risse, Abplatzungen und Setzungsschäden) an baulichen Außenanlagen wie Garagenzufahrt, Zugang, Kellerhof und Stellplatzflächen, Einfriedungen, Stützmauern und Außentreppen.
- Baujahresbedingt relativ schlechte Dämmwerte verschiedener Bauteile wie Außenwände, Fenster und Außentürelemente, EG-Fußboden und Heizungssystem mit entsprechend hohem Energieverlusten.
- Stellenweise sehr schmale Garagenzufahrt.
- Baujahresbedingtes Risiko von Schadstoffen in Bauteilen wie asbesthaltige Wellplatten auf rückseitigem Anbau asbesthaltige Verkleidungsplatten am linken Hausgiebel und rückseitigem Anbau.
- Stellenweise anstehender Pflegebedarf an verwilderten Außenanlagen und Pflanzungen (z.B. teils abgestorbenen Büsche und Hecken).

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage mit einseitiger Grenzstellung zum rechten Nachbarn; Massivbauweise; flach geneigtes Pultdach aus Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung; Mauerwerk mit Innen- und Außenputz; älteres Schwingtor mit Elektroantrieb, Metallfenster mit Einfachverglasung; keine Deckenverkleidung; Bodenbelag aus rohem Estrich; KFZ-Reparaturgrube (wurde nicht eingesehen).

Fertigarage aus Wellblech.

Holz-Gartenhäuschen mit vorgelagerter Terrasse mit Geländer.

3.4 Außenanlagen

Funktionsfähige Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden unterstellt. Hauszugang, Garagenzufahrt, Hofbereich, Rampe und Gartenweg sind mit Beton, Betonplatten oder Betonpflaster befestigt. Der Vorgarten ist mit einer niedrigen Gartenmauer, der rückseitige Freibereich mit Hecken und Zaunanlagen eingefasst. Die nicht befestigten Außenanlagen bestehen überwiegend aus Wiese / Rasen mit einzelnen Büschen und Bäumen und befinden sich teilweise in einem unterdurchschnittlichen Pflegezustand (siehe Fotoanlage).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem 1-2-Familienhaus bebaute Grundstück in 66787 Wadgassen, Glockenstr. 8a, zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadgassen	2395	8
Flur	Flurstück	Fläche
4	67/7	888 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstückstiefe (t) = 40m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 16.05.2023
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstückstiefe (t) = ca. 55m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 170,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.05.2023	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 175,10 €/m ²	
Tiefe (m)	40 m	bis 40 m	× 1,00	
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 175,10 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 175,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.		= 175,10 €/m ²	
40m x 16,5m = 660 m ² x 175,10 €/m ²		= 115.566,00 €	Baulandbereich Gartenland
888 m ² - 660 m ² = 228 m ² x (175,10 €/m ² x 0,25)		= 9.980,70 €	
		= 125.546,70 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt gerundet		rd. 125.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 insgesamt **125.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 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).

4.4.2 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position

innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	1-2-Familienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	286,00 m²
Baupreisindex (BPI) 11.2022 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	778,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.372,40 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	392.506,40 €
• besondere Bauteile: Eingangstreppe und -überdachung	9.000,00 €
• besondere Bauteile: Dachgaube + Fenster + Zubehör	18.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	419.506,40 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung	13 Jahre
• prozentual	80,30 %
• Faktor	0,1970
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	82.642,76 €
• Nebengebäude: Massivgarage, Zeitwert pauschal	3.800,00 €
• Nebengebäude: Blechgarage, Zeitwert pauschal	1.300,00 €
• Nebengebäude: Gartenhaus (80er Jahre), Zeitwert pauschal	700,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	88.442,76 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	88.400,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 91.900,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 125.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 217.400,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,31
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 284.794,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 239.794,00 €
	rd. 240.000,00 €

4.4.4 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 Hauptgebäude:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	15	8			
Dach	15,0 %		10	5		
Fenster und Außentüren	11,0 %	2	7	2		
Innenwände und -türen	11,0 %	1	5	5		
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %		3	8		
Fußböden	5,0 %		3	2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		9			
Heizung	9,0 %		5	4		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		3	3		
insgesamt	100,0 %	18,0 %	53,0 %	29,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1,2	1-2-schaliges Mauerwerk (z.B. Ziegel, Bruchstein, Hohlblock), kein oder deutlich nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980); Eternitplatten, Putz mit Anstrich.
Dach	
Standardstufe 2,3	Einfacher Betondachstein; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung nach 1995.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1,2,3	Einfache Holzhaustür; KG-Fenster mit Einfachverglasung; Zweifach-Verglasungen vor und teils nach 1995; manuelle Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1,2,3	Innenwände massiv, Innentüren verschiedener Alters- und Qualitätsstufen.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2,3	Beton- und Holzbalkendecken; Holz- und Betontreppen in einfacher Ausführung.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	Teppich-, PVC-Böden, Fliesen in verschiedenen Qualitäten.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	Je Wohnung 1 Bad mit Dusche, WC und Waschtisch; Wand- und Bodenfliesen in Standardqualität.
Heizung	
Standardstufe 2,3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (Kessel ca. 1995); ältere Leitungen und Gliederheizkörper.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2,3	Zählerschrank nach 1985 mit Unterverteilung und Kippsicherungen; wenige Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: 1-2-FH, Typ 1.01.

Anbauweise: Freistehend.

Gebäudetyp: KG, EG und ausgebautes DG.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	18,0	117,90
2	725,00	53,0	384,25
3	835,00	29,0	242,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 744,30			
gewogener Standard = 2,11			

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

Berücksichtigung erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 744,30 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße ca. 286qm BGF X 1,02
- 1-2 Wohnungen X 1,025
- Freistehendes Gebäude X 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 778,17 €/m² BGF

rd. 778,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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: ca. 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	3.536,50 €
Summe gerundet	3.500,00 €

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:

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,11 beträgt demnach 65,55 Jahre = rd. 66 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 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.

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

Das Gebäude wurde ca. 1980 errichtet. In den letzten Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Hieraus ergeben sich 2,0 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen bis ca. 25 Jahre zurück (Punktevergabe je nach Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahme)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage.	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Bäder / WC`s	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2,0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Punkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht - leicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 - 1958 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre - 65 Jahre =) 1 Jahr
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht - leicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (13 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre - 13 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 53 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren und ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und von benachbarten Gutachterausschüssen,
- 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 dessen Marktdaten.

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände	
• insgesamt pauschal geschätzt	- 45.000,00 €
Summe	- 45.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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 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 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.

4.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme 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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
1-2-FH	1	EG+DG	136		8,50	1.156,00	13.872,00
Massivgarage	2				60,00	60,00	720,00
Blechgarage	3				40,00	40,00	480,00
Summe				-		1.256,00	15.072,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.072,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	- 3.120,00 €
jährlicher Reinertrag	= 11.952,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,1 % von 125.500,00 € (Liegenschaftszinssatz 1-2-FH × Bodenwert)	- 125,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.826,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,1 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,909
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 152.668,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 125.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 278.168,29 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 278.168,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
Ertragswert	= 233.168,29 €
rd.	233.000,00 €

4.5.4 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.

Rohrertrag

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 die Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2*45,00+2*344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.836,00+2*102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	301,44
Summe			3.119,44 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,

- 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-Marktdaten

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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.
Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden	
• Insgesamt pauschal geschätzt	- 45.000,00 €
Summe	- 45.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **240.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **233.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Objekt, welches vorrangig zur Eigennutzung und weniger zur Vermietung geeignet ist. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert die Gewichtung 3,00 und dem Ertragswert die Gewichtung 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (geeignete Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $3,00 (a) \times 1,00 (b) = 3,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[240.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 233.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 238.250,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem 1-2-Familienhaus bebaute Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadgassen	2395	8

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadgassen	4	67/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2023 mit rd.

238.000 €

in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Merzig, den 26.Mai 2023

Dipl.- Ing.
Peter Barth
Architekt AKS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Flurkarte) Pläne, Berechnungen und Daten sind urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert (je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten) nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

8 Raumprogramm und Flächen (geringe Abweichungen sind vorhanden)

Tabelle1

1. Wohnfläche ca.

Erdgeschoss

Flur	(1,16*4,18-0,93*1,16)	3,77 qm
Schlafzimmer	(3,88*4,22)	16,37 qm
Wohnzimmer	(3,88*4,10)	15,91 qm
Esszimmer	(4,50*3,87+0,35*1,73)	18,02 qm
Küche	(2,36*2,31)	5,45 qm
Bad	(2,30*1,65)	3,80 qm
Arbeitszimmer	(3,04*2,84)	8,63 qm

Wohnfläche EG gesamt	71,95 qm
----------------------	----------

Dachgeschoss

Flur	(4,32*2,10-1,08*3,28)	5,53 qm
Schlafzimmer	(3,98*4,31-4,31*1,00*0,5)	15,00 qm
Wohnzimmer	(4,15*4,01-4,01*1,00*0,5+1,75*0,13)	14,86 qm
Esszimmer	(4,00*4,66-1,00*0,95*0,5)	18,17 qm
Küche	(2,55*2,28)	5,81 qm
Bad	(2,56*1,85-0,85*0,85*0,5)	4,37 qm

Wohnfläche DG gesamt	63,75 qm
----------------------	----------

Wohnfläche EG + DG gesamt ca.	135,70 qm
-------------------------------	-----------

2. Weitere Nutzflächen

Kellergeschoss

Heizraum	(4,20*2,32)	9,74 qm
Keller	(4,18*3,80)	15,88 qm
Vorratsraum	(4,05*3,87)	15,67 qm
Waschkeller	(4,38*3,82)	16,73 qm
Flur	(4,18*2,09)	8,74 qm
Werkstatt	(3,00*2,90)	8,70 qm

Nutzfläche KG gesamt	75,47 qm
----------------------	----------

3. BGF

KG	(9,00*9,75+3,50*3,25)	99,125 qm
EG	(9,00*9,75+3,50*3,25)	99,125 qm
DG	(9,00*9,75)	87,75 qm

BGF gesamt ca.	286,00 qm
----------------	-----------

Die Maße wurden in einem örtlichen Schnellaufmaß ermittelt
Eine maßgenaue Gebäudeaufnahme war nicht beauftragt.
Geringe Abweichungen sind daher vorhanden.

9 Fotoanlage

Vorderansicht (Südosten)



Detail Dachsteindeckung



Linke Giebelansicht Südwesten)



rechte Giebelansicht (Nordosten)



Vorgartenbereich mit Hauszugang



Beispiel lokale Schäden Außenbefestigungen



Detail Hauseingangstreppe



Detail Hauseingangsüberdachung



Befestigung aus Betonplatten u. -pflaster



schmale Durchfahrt



Rückansicht (Nordwesten) mit Dachgaube



Detail fehlende Platte Kaminverkleidung



Rückseitiger EG-Ausgang mit Treppe



unterer Hofbereich mit Rampe



Außentreppe zum unteren Hofbereich



Beispiel schadhafte Hofbefestigung



Linker Giebel mit rückseitigem Anbau



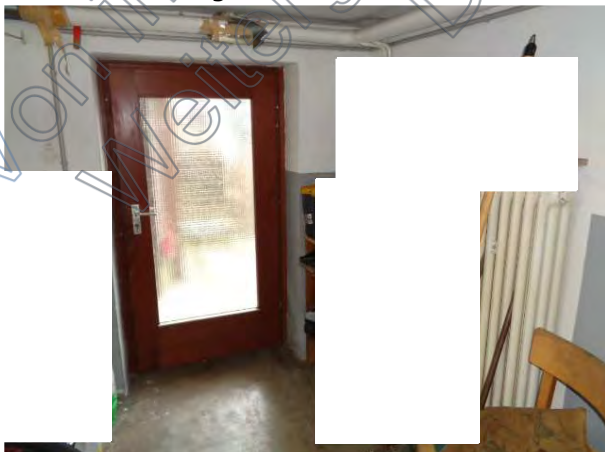
Eternitverkleidung vermutlich noch asbesthaltig



Außenzugang KG-Werkraum (Anbaubereich)



Detail Rückseitige KG-Holzaußentür



roher Betonestrich mit Riss-Schäden



Wände verputzt und gestrichen



Holzfenster mit Einfachverglasung



Beispiel alte Gliederheizkörper im KG



fehlendes KG-Treppengeländer



KG-Flur; kleinere Wandfeuchteschäden



Elektro-Hauptverteilung ca. 1996 erneuert



Detail Bodenbeläge Fliesen / PVC



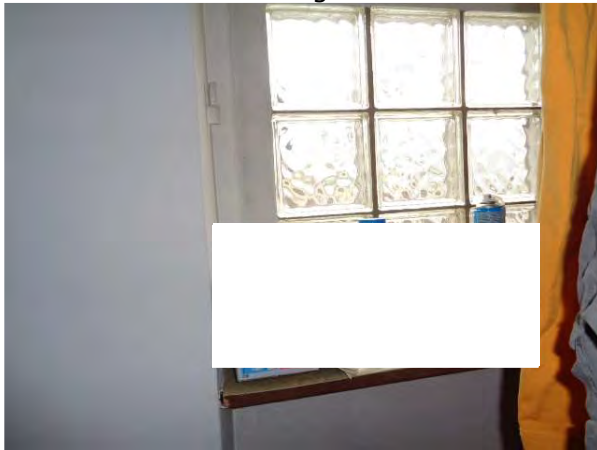
Heizkessel mit Warmwasserspeicher



Baujahr gem. Angaben ca. 1995 (Klasse D)



Glasbaustein-Belichtung



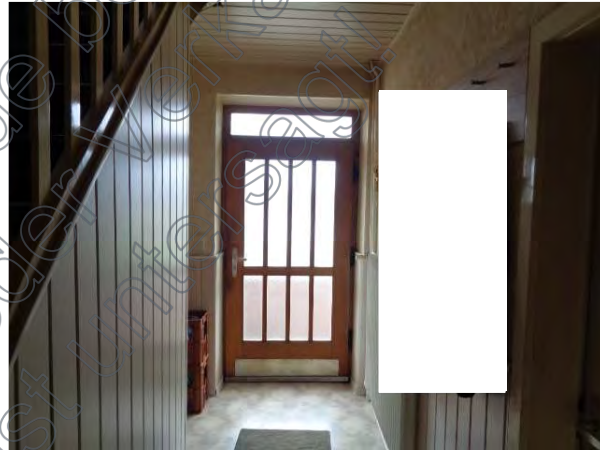
Deckenuntersicht verputzt und gestrichen



KG-Treppe; Höhe lokal nur 1,78m



schmaler EG-Flurbereich



alte Holzhaustür mit Einfachverglasung



Gliederheizkörper; Verrohrung über Putz



Provisorische SAT-Kabelverlegung DG/ EG



Flurtür zum EG-Bad



EG-Bad gem. Angaben ca. 1988



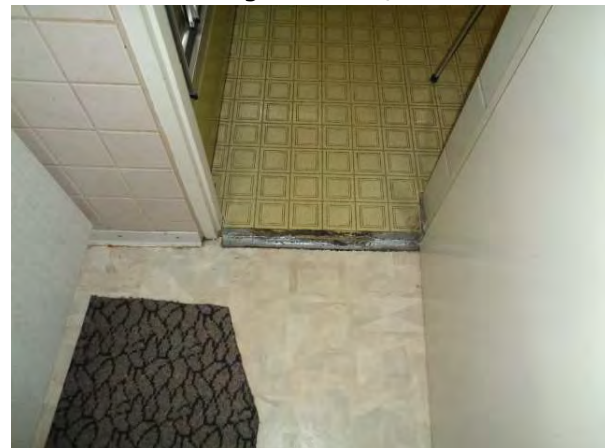
Heizungsleitungen über Wand verlegt



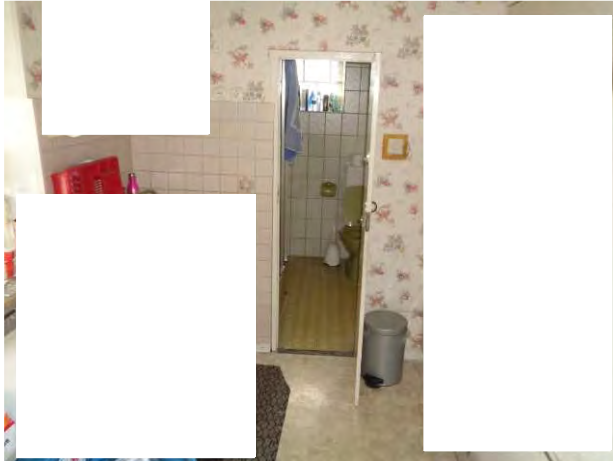
Schmale Durchgangstür zur Küche



Detail Bodenbeläge Fliesen / PVC



Kleine EG-Küche



Paneele-Deckenverkleidung



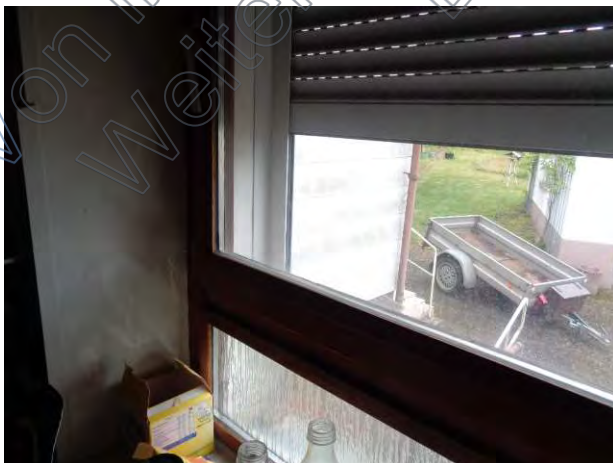
Schiebetür zum Esszimmer



Wände tapeziert



Holzfenster mit Isolierglas (ca. 70er Jahre)



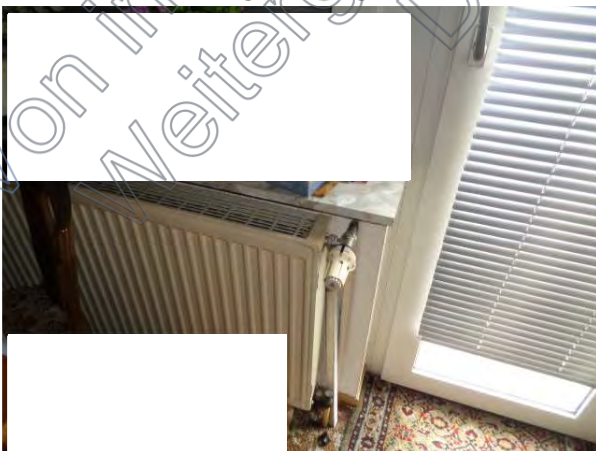
Beispiel alte Elektro-Installationen



Provisorische Kat



Kunststofffenster gem. Angaben 80er Jahre



Detail Tennishöden



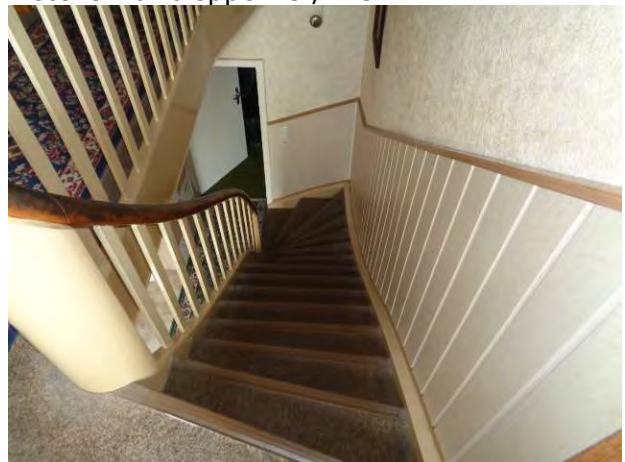
Beispiel ältere Gliederheizkörper



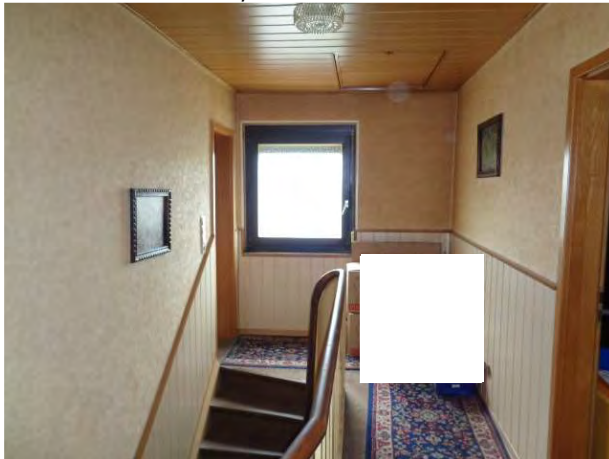
Detail Alu-Fenster gem. Angaben 70/80er Jahre



steile Holztreppe EG / DG



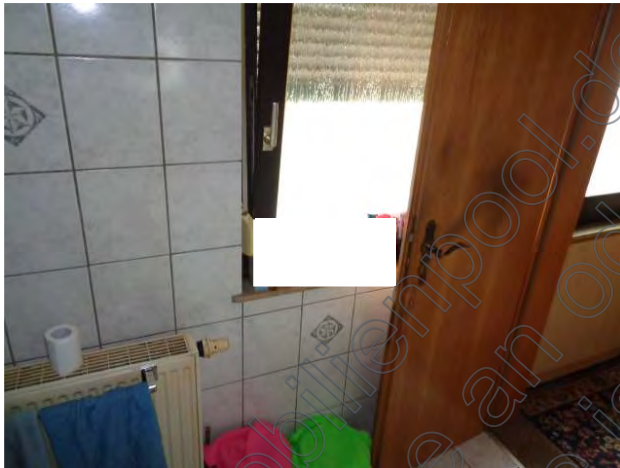
schmaler DG-Flur; links Tür zum DG-Bad



DG-Bad gem. Angaben Einbau ca. 1996



Detail Wandfliesen



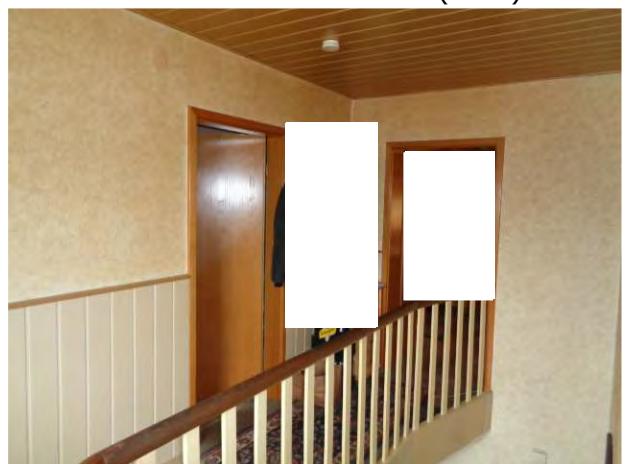
Beispiel Renovierungsbedarf Innentüren



Paneele-Deckenverkleidung im Bad



Flur mit Tür zum Schlafzimmer (links)



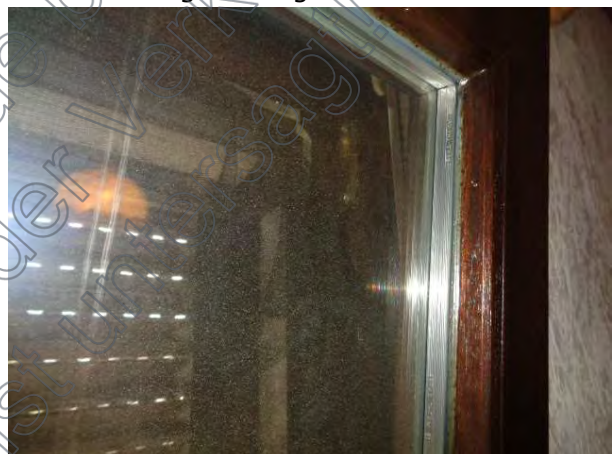
DG-Schlafzimmer



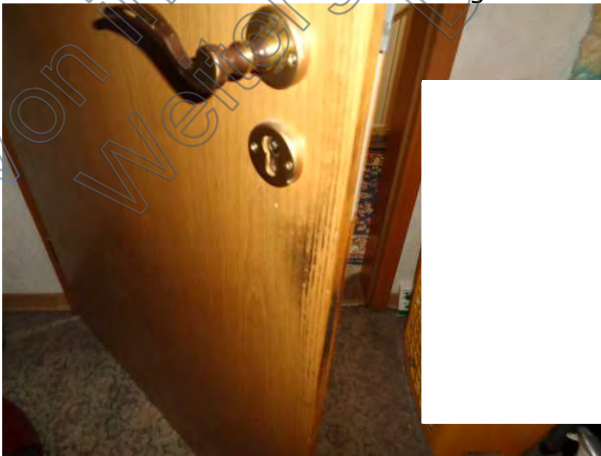
Ältere Gliederheizkörper



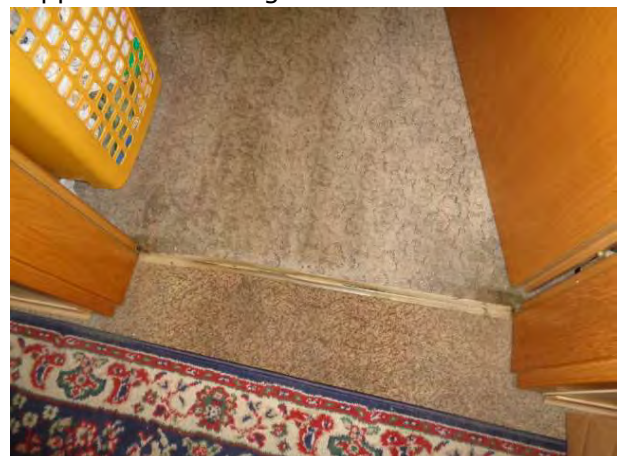
Holzfenster gem. Angaben 80er Jahre



Detail Holz-Innentüren mit Holzzargen



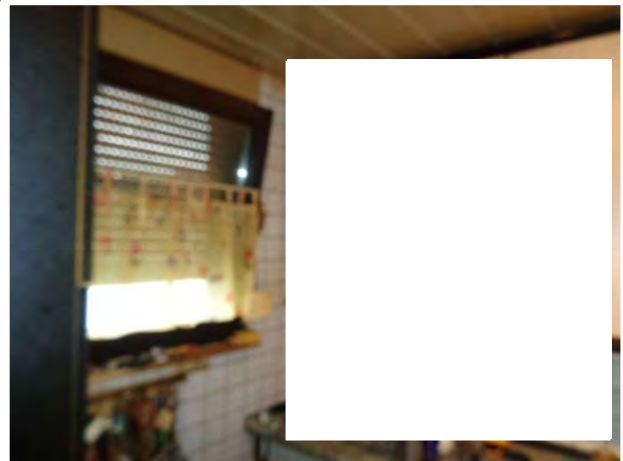
Teppich-Bodenbelag



Holzfenster Gaube gem. Angaben 90er Jahre



Eternitdeckung Anbau vermutlich asbesthaltig DG-Küche



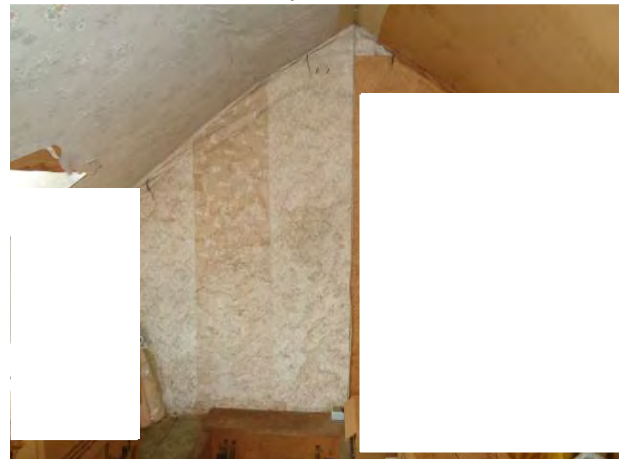
Detail Paneele-Deckenverkleidung



Detail Bodenfliesen Küche



rechter Giebel Dachspeicher



Altes Dachfenster mit Feuchteschäden



Trennwand mit schmalen Durchgang



Speicherbereich mit linker Giebelwand



Boden Stahlträger mit Betonfeldern



Altes Dachholz; Mineralwolle-Dämmung
Waschtischanschlüsse



lokal fehlende Dachdämmung (SAT-Bereich)



Im Speicher Schornstein gedämmt



lokal alte Spuren von Holzschädlingsbefall



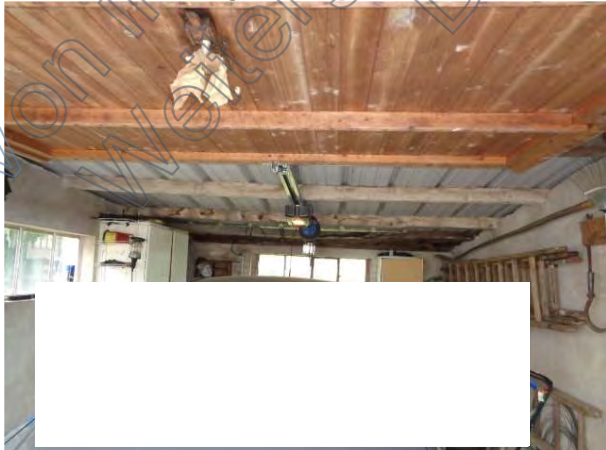
Seitenansicht Massivgarage



Rückseite Garage; erneuerter Blechdeckung



Innenraum Garage



altes Schwinger mit Elektro-Antrieb



Garagen-Estrichboden mit Rissen



Wellblech-Garage



Garten



rückseitiger Einfriedungs-Bewuchs



Detail Gartenweg aus Betonplatten



Holz-Gartenhaus mit erneuerter Dachdeckung



Detail Gartenhaus-Terrasse



Detail Bodenbeläge innen / außen



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