

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Feldstraße 8
66780 Rehlingen-Siersburg

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

Datum: 24.03.2025
Az.: 4 K 47/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 93A



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag
15.03.2025 ermittelt mit rd.

164.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Sachwertberechnung	18
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	26
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33

6	FOTODOKUMENTATION.....	34
7	Anlagen	43
7.1	Bauzahlenberechnung	43
7.2	Auszug der Bodenrichtwertkarte.....	45
7.3	Auszug der Katasterkarte	47
7.4	Auskunft Baulastenverzeichnis	48

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1-Familienwohnhaus

Objektadresse: 66798 Wallerfangen-Ittersdorf
Saarlouiser Straße 93A

Grundbuchangaben: Gemarkung Ittersdorf
Blatt 2050, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Flur 07
Flurst.-Nr. 225/2
Größe 204 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarlouis
Versteigerungsgericht
66740 Saarlouis

Auftrag 4 K 47/24 vom 20.02.2025 und 20.03.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 15.03.2025

Qualitätsstichtag: 15.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 15.03.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellungen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Örtliche Bestandsaufnahme
- Beschluss Amtsgericht Saarlouis, 4 K 47/24 vom 19.03.2025
- Grundbuch von Ittersdorf, Blatt 2050, ohne Datum
- Flurkarte Katasteramt vom 05.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ: 63-00250/25

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 aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Ittersdorf, Ortsteil der Gemeinde Wallerfangen mit ca. 900 Einwohnern Gemeinde Wallerfangen ca. 9500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Saarlouis in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmitte von Ittersdorf, an Hauptdurchfahrtsstraße gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohn- und Geschäftsbebauung
Topografie:	Gelände eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite: ca. 7,00 m Grundstückstiefe: ca. 30,00 m Grundstücksgröße: 204,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließung über Saarlouiser Straße L405 über gemeindeeigenen Zufahrtsweg
Straßenausbau:	Ohne Bürgersteig Straße = Betonverbundsteinbelag
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt Gebäude 2-seitig angebaut an Nachbargebäude

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch von Ittersdorf, Blatt 2050 Lfd. Nr. 1 Flur 07 Flurst.-Nr. 225/2, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Saarlouiser Straße, 2,04 ar
	Abt. I Eintragungen siehe Grundbuch
	Abt. II Lfd. Nr. 1 und 2 Zwangsversteigerungsvermerke siehe Grundbuch
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00250/25 vom 10.03.2025 besteht derzeit <u>keine</u> Baulast i.S. § 83 LBO.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	W (Wohnbaufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 34 BauGB innerhalb geschlossener Ortslage zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Wohnflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss = 125,00 m²

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus 2-geschossig Teilunterkellert Satteldach ausgebaut Gebäude 2-seitig an Grundstücksgrenze und Nachbargebäude angebaut
Baujahr:	Baujahr vor 1900 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Totalsanierung ab 2001
Außenansicht:	Vorderfront und linker Giebel = Putzfassade, teilweise mit Ornamentsteinbekleidungen Rückfront = Putz mit Dämmung, Türeinfassung mit Ornamentsteinbekleidung Sockel – straßenseitig = Sandsteinsockel, Vorsprung mit Granitabdeckung Sockel – rückseitig = Ornamentsteinbekleidung, Vorsprung mit Granitabdeckung Satteldach, ohne Dachaufbauten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung
Umfassungswände:	Mauerwerkswände + Innenputz und Außenputz, rückseitig mit Dämmung

Innenwände:	Mauerwerk + Bekleidungen
Geschossdecken:	KG = Gewölbedecke EG + OG = Holzbalkendecken
Treppen:	KG-Treppe = Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, ohne Handlauf EG- + OG-Treppe = eingebaute Holztreppe + Holz-/Laminatbelag, Holz-Handlauf OG-Brüstungswand mit Marmorabdeckung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: li. Höhe ca. max. 1,81 m	Gewölbekellerraum, Öllageraum
Erdgeschoss: li. Höhe ca. 2,41 m Wohnfläche: rd. 38,00 m ² Nutzfläche: rd. 3,00 m ²	Eingangsflur/Treppenraum, Innenflur, Schlafzimmer, Bad Heizungsraum
Obergeschoss: li. Höhe ca. 2,40 m Wohnfläche: rd. 45,00 m ²	Treppenraum/Flur, Küche, Wohnzimmer
Dachgeschoss: li. Höhe ca. 2,45 m Wohnfläche: rd. 42,00 m ²	2 Zimmer, Treppenraum/Flur, WC-Raum, Abseitenraum

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

Beschreibungseinheit: Wohnflächen

EG:	38,00 m ²
OG:	45,00 m ²
DG:	42,00 m ²
Gesamt:	<u>125,00 m²</u>

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG – Eingangsflur/Treppenraum = Granitbelag EG – Schlafzimmer = Laminatbelag OG – Treppenraum/Flur = Holzparkett OG – Küche = Laminatbelag OG – Wohnzimmer = Laminatbelag DG – Treppenraum/Flur = Laminatbelag DG – Zimmer = Laminatbelag DG – Zimmer = Laminatbelag DG – Abseitenraum = OSB-Plattenbelag
Wandbekleidungen:	EG – Eingangsflur/Treppenraum = Rauputz EG – Schlafzimmer = Rauputz OG – Treppenraum/Flur = Rauputz OG – Küche = Rauputz, Fliesenspiegel OG – Wohnzimmer = Rauputz DG – Treppenraum/Flur = Rauputz DG – Zimmer = Rauputz DG – Zimmer = Rauputz DG – Abseitenraum = Dachuntersicht mit Unterspannfolie
Deckenbekleidungen:	EG – Eingangsflur/Treppenraum = Rauputz EG – Schlafzimmer = Rauputz OG – Treppenraum/Flur = Rauputz OG – Küche = Rauputz OG – Wohnzimmer = Rauputz DG – Treppenraum/Flur = Belag DG – Zimmer = Putz, Dachschrägen = Holzbekleidung DG – Zimmer = Holzbekleidung

Bad/WC:	EG – Bad = WC, Waschbecken, Fertigdusch-Element, Waschmaschinenanschluss (Ausstattung = 2017 erneuert) DG – WC-Raum = WC, Waschbecken
---------	--

Bodenbeläge:	EG – Bad = Fliesenbelag DG – WC-Raum = Laminatbelag
--------------	--

Wandbekleidungen:	EG – Bad = Fliesenbelag DG – WC-Raum = Fliesenbelag
-------------------	--

Deckenbekleidungen:	EG – Bad = Belag DG – WC-Raum = Holzbekleidung
---------------------	---

Fenster und Türen

Fenster:

- Kunststoff-Fensterelemente, 2-fach verglast
- OG – Treppenraum = Glasbausteinfenster
- DG = z.T. Holz-Dachfenster, z.T. Kunststoff-Dachfenster, 2-fach verglast
- Außenfensterbänke = z.T. Granit
- Innenfensterbänke = z.T. kunststoffbeschichtete Holz-Werkstoffplatten
- Kunststoff-Rollläden mit Gurt, z.T. Schmiedeeisen-Außengitter

Türen:

Eingangstür: Aluminium-Haustürelement, 2-fach verglast
Hoftür = Kunststoff-Türelement mit Ornamentglas, 2-fach verglast

Zimmertüren: Holz-Türelemente mit Futter und Bekleidung, furniert
DG = z.T. Falttürelemente
EG – Heizraum = Stahl-Türelement

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Funktionale Ausstattung

Heizung: Öl-Heizungsanlage, Standort im Heizraum – EG
Fabrikat: DeDietrich, Interdomo, Einbauzeitraum ca. 2001 (lt. Information des Eigentümers)
Öllager, Standort KG, 2 Kunststoff-Lagertanks à 1000 ltr.

Warmwasserversorgung: Elektro-Durchlauferhitzer
WC-Raum – DG = Untertischgerät

Sanitäre Installation: EG = Bad
DG = WC-Raum

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung: OG – Vorrichtung für Einbauküche vorhanden.
Die Einbaukücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Keller und Dach

Kellerraum im EG und KG:

EG = Heizungsraum

KG = Gewölbekellerraum, Öllagerraum

Bemerkung:

Der Öllagerraum im KG wurde wegen Unzugänglichkeit nicht besichtigt. Die Angaben beruhen auf Informationen des Beteiligten am Ortstermin.

Bodenbeläge:

EG – Heizraum = Fliesenbelag

KG – Gewölbekellerraum = Beton, ohne Belag

KG – Öllagerraum = Beton + Isolieranstrich

Wandbekleidungen:

EG – Heizraum = Fliesenbelag

KG – Gewölbekellerraum = verputzt

KG – Öllagerraum = Gewölbe verputzt, Trennwand in Holzbauweise, Brüstungsmauerwerk verputzt

Deckenbekleidungen:

EG – Heizraum = Gipskartonplattenbekleidung

KG – Gewölbekellerraum = Gewölbe verputzt

KG – Öllagerraum = Gewölbe verputzt

Fenster:

EG – Heizraum = Innenraum ohne Fenster

KG = Fensteröffnungen mit Verschluss geschlossen

Dach:

Bemerkung:

Der Dachspitzenraum wurde während des Ortstermins nicht besichtigt. Die Angaben beruhen auf Informationen der Beteiligten am Ortstermin.

Dachkonstruktion:

Zimmermannskonstruktion

2008 = total erneuert

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachsteineindeckung

Zugang zu Dachraum:

Über Luke im Treppenraum – DG

Dachraum:

Holzbalkendecke mit Dämmung und Gehbelag

Dachschrägen = Eindeckung ohne Wärmedämmung, mit Unterspannfolie

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Vordach - Hoftür, rückseitig = Satteldach, Holzkonstruktion, geschlossene Schalung, Beton-Schindeleindeckung
- Vordach - Haupteingang, Satteldach, Holzkonstruktion, geschlossene Schalung, Beton-Schindeleindeckung
- Gartenschrank, Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumenschindeleindeckung
- Gartenpergola ca. 4,00 x 4,00 m, Holztragkonstruktion, Zeltdach mit geschlossener Schalung und Bitumenschindeleindeckung
- Eingangstreppe, 4 Granitstufen, Seitenwände in Sandstein mit Granitabdeckung, Stahl-Handlauf

Belichtung und Besonnung:

Ausreichend

Grundrissgestaltung:

Bedingt funktionaler Grundriss für 1-Familienwohnhäusnutzung. Wohnflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Ruhige Wohnlage an Zufahrtsweg. PKW-Stellplatz nicht ausreichend vorhanden.

Bauschäden und Baumängel:

- Geringer Sanierungsstau in Wohnräumen im EG, OG, DG. Putzriss in Decke im Wohnzimmer im OG sichtbar
- KG-Treppe schlecht zu begehen, lichte Kopfhöhe zu gering
- Warmwasserführende Leitungen in nicht beheizten Räumen nicht gedämmt

3.3 Außenanlagen

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

Vorderseitig:

Vorplatz und Eingangsbereich mit Betonverbundsteinbelag befestigt

Rückseitig:

Hof- und Freisitzfläche mit Holzbelag

Garten mit Rasen, Sträucher, Gartenweg mit Betonverbundsteinbelag

Schmiedeeisentür zu rückseitig gelegenem Kath. Kirchengrundstück

Grenzeinzäunung, z.T. Holzzaun, z.T. Zypressen

Holzpergola (Bewertung in „Besondere Bauteile“ berücksichtigt)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 93A zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ittersdorf	2050	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ittersdorf	7	225/2	204 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, Lage, Merkmale, 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 **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	204 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 15.03.2025 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)	=	95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	95,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	204	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	30	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	95,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	95,00 €/m²	
Fläche	×	204 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	19.380,00 € rd. 19.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.03.2025 insgesamt **19.400,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	723,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	283,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-900,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	203.709,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.03.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.842,82 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.842,82 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		66,18 %
• Faktor	x	0,3382
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	123.389,84 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.850,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	128.239,84 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		128.239,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.411,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.651,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	154.051,83 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	169.457,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	164.457,01 €
	rd.	164.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. 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: Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	66,0 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Reihenmittelhäuser

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	34,0	217,60
3	735,00	66,0	485,10
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			702,70

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

702,70 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 702,70 €/m² BGF

rd. 703,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Reihenmittelhäuser

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	34,0	239,70
3	810,00	66,0	534,60
4	975,00	0,0	0,00
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			774,30

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 774,30 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 774,30 €/m² BGF

rd. 774,00 €/m² BGF

Ermittlung der NHK – Anteilige Unterkellerung des Gebäudes

KG, EG, OG, DG ausgebaut NHK 702,70 € = 71 % = 498,92 €

EG, OG, DG ausgebaut – NHK 774,30 € = 29 % = 224,55 €

NHK - Teilunterkellerung 723,47 €

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Wertminderung für fehlenden Wohnraumausbau im EG, Heizungsraum = 3,00 m ² x 300,00 € =	-900,00 €
Summe	-900,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Vordach - Hoftür, rückseitig = Satteldach, Holzkonstruktion, geschlossene Schalung, Beton-Schindeleindeckung	1.000,00 €
• Vordach - Haupteingang, Satteldach, Holzkonstruktion, geschlossene Schalung, Beton-Schindeleindeckung	1.000,00 €
• Gartenschrank, Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumenschindeleindeckung	350,00 €
• Gartenpergola ca. 4,00 x 4,00 m, Holztragkonstruktion, Zeltdach mit geschlossener Schalung und Bitumenschindeleindeckung	2.000,00 €
• Eingangstreppe, 4 Granitstufen, Seitenwände in Sandstein mit Granitabdeckung, Stahl-Handlauf	500,00 €
Summe	4.850,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis 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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (128.239,84 €)	6.411,99 €
Summe	6.411,99 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde totalsaniert und modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,17
Wertminderung wegen schlechter Begehung der KG-Treppenanlage und schlechter Zufahrt und PKW-Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück	-	0,07
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,10

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
Sanierungs- und Renovierungsstau	-5.000,00 €	
- Geringer Sanierungsstau in Wohnräumen im EG, OG, DG. - Putzriss in Decke im Wohnzimmer im OG sichtbar		Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
KG-Treppe schlecht zu begehen, lichte Kopfhöhe zu gering		Wertbeeinflussung in Sachwertfaktor und Mietzins berücksichtigt
Warmwasserführende Leitungen in nicht beheizten Räumen nicht gedämmt		Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe		-5.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		Wohnflächen EG, OG, DG	125,00		7,50	937,50	11.250,00
Summe			125,00	-		937,50	11.250,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.250,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **2.326,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 8.924,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,99 % von 19.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **580,06 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.343,94 €**

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

bei LZ = **2,99 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **23** Jahren Restnutzungsdauer

× **16,461**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 137.349,60 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 19.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 156.749,60 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 156.749,60 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 5.000,00 €**

Ertragswert **= 151.749,60 €**

rd. 152.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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 alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.750,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	225,00
Summe			2.326,00 (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,
- 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.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,99 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,99 %

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 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 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Sanierungs- und Renovierungszustand	-5.000,00 €	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungszustand berücksichtigt
• Geringer Sanierungszustand in Wohnräumen im EG, OG, DG. - Putzriss in Decke im Wohnzimmer im OG sichtbar		
• KG-Treppe schlecht zu begehen, lichte Kopfhöhe zu gering		
		Wertbeeinflussung in Sachwertfaktor und Mietzins berücksichtigt

• Warmwasserführende Leitungen in nicht beheizten Räumen nicht gedämmt	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe	-5.000,00 €

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **152.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66798 Wallerfangen-Ittersdorf, Saarlouiser Straße 93A

Grundbuch Ittersdorf	Blatt 2050	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ittersdorf	Flur 7	Flurstück 225/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2025 mit rd.

164.000,00 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

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

6 FOTODOKUMENTATION

Wertermittlungsgutachten 4 K 47/24

Anwesen:

1-Familienwohnhaus

Saarlouiser Straße 93A

66798 Wallerfangen-Ittersdorf

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

Foto 1



Straßenansicht

Foto 2



Straßenansicht

Foto 3



Hauseingang

Foto 4



Garten- und Rückansicht

Foto 5



Hofeingang

Foto 6



Gartenbereich

Foto 7



Gartenpergola

Foto 8



Gartenbereich

Foto 9



Rückseitiger Zugang zu Grundstück

Foto 10



Gewölbekeller

Foto 11



EG – Heizungsraum mit Öl-Heizungsanlage

Foto 12



Öl-Heizungsanlage

Foto 13



EG – Bad

Foto 14



OG – Treppenhaus

Foto 15



DG – WC-Raum

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

7 Anlagen

7.1 Bauzahlenberechnung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN 4 K 47/24

Anwesen: 1-Familienwohnhaus
Saarlouiser Straße 83A
66798 Wallerfangen-Ittersdorf

BAUZAHLBERECHNUNG

Die Ermittlung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen sind nach Stichtag 01.01.2024 durch die Sachverständige durchgeführt.

1. Wohnflächen

Erdgeschoss

Eingangstür/Treppenaum	1,05 *	10,20		10,20 m ²
Innenflur	1,80 *	1,80		3,24 m ²
Schlafzimmer	3,84 *	2,79		16,51 m ²
Bad	2,65 *	2,57	7,61 m ²	
	-1,00 *	0,50	-0,50 m ²	7,11 m ²
				37,57 m ²

rd 38,00 m²

Obergeschoss

Treppenaum/Flur	4,19 *	0,79		3,31 m ²
	1,05 *	1,40		1,47 m ²
	1,16 *	0,87		1,01 m ²
Küche	2,89 *	4,25		12,28 m ²
	-0,48 *	0,40		-0,19 m ²
	3,81 *	1,90		1,54 m ²
Wohnzimmer	4,20 *	6,00		25,56 m ²
	1,15 *	0,50	0,5	0,29 m ²
				26,85 m ²
				45,27 m ²

rd 45,00 m²

Dachgeschoss

Zimmer	2,05 *	5,74		17,51 m ²
	2,60 *	1,20 *	0,5	1,56 m ²
	-1,40 *	1,20 *	0,5	-0,84 m ²
	-5,74 *	0,04 *	0,5	-1,84 m ²
	-0,36 *	0,48		-0,16 m ²
Zimmer	3,38 *	3,54		11,97 m ²
	3,54 *	1,12 *	0,5	1,56 m ²
	4,32 *	2,00		3,54 m ²
Treppenaum/Flur	2,32 *	1,28		2,82 m ²
	1,05 *	1,03		1,08 m ²
	1,25 *	1,50 *	0,5	3,84 m ²
WC-Raum	1,83 *	1,00		4,84 m ²
				2,38 m ²
				42,15 m ²

rd 42,00 m²

Gesamt-Wohnflächen - EG + OG + DG

125,00 m²

2.0 Nutzflächen

Erdgeschoss			
Heizungsraum	4,38 m²	2,00	2,78 m²
			rd. 3,00 m²

3.0 Brutto-Grundflächen

Kellergeschoss	(7,00-2,00) * 8	10,80	54,52 m²
Erdgeschoss	7,00 * 8	10,80	76,33 m²
Obergeschoss	7,00 * 8	10,80	76,33 m²
Dachgeschoss	7,00 * 8	10,80	76,33 m²
			283,40 m²
			rd. 283,00 m²

4.0 Anteilige Unterkellerung des Gebäudes

Brutto-Grundfläche - EG =	76,30 m²
Brutto-Grundfläche - KG =	54,50 m²

Anteil Unterkellerung =	71 v.H.
Anteil Nicht-Unterkellerung =	29 v.H.