

Kein Original
Gutachten!

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

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

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 7-K-20/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **einseitig angebauten Zweifamilienhaus bebaute Grundstück** in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 24



Ebenes Grundstück 272m² an Gewerbelage angrenzend, Massivbau Bj. ca. 1900, leerstehend, unterkellert, geschätzt 2 Wohnungen, EG ca. 75m² inkl. Terrasse, OG ca. 68m², keine Pläne/Daten vorliegend, Dachgeschoss unterstellt ohne Ausbau, Modernisierungen sichtbar, z.B. Dach, Fassade (mit Schäden) und Fenster, Öl-Zentralheizung, es bestehen sichtbare Feuchte/Putz/Belagschäden, Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag -21.450€, **bestehendes Wohnungsrecht an der Erdgeschoss-Wohnung**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 26.02.2025 **in Außenbewertung** mit Sicherheitsabschlag ermittelt mit rd.

185.000,- €

Die **Wertminderung durch das Wohnungsrecht** im EG beträgt **in Außenbewertung** rd. **-74.000,- €**.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Zweifamilienhaus	8
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
4.7	Wohnungsrecht Erdgeschoss.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus; mit Belastung durch ein Wohnungsrecht und ein Abwasserkanalanschlußrecht
Objektadresse:	Schillerstrasse 24 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neunkirchen, Blatt 12270, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiebelskirchen, Flur 27, Flurstück 106/6 (272 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Neunkirchen Knappschaftsstraße 16 66538 Neunkirchen
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2025
Qualitätsstichtag:	26.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2025

Aussenbesichtigung ohne Zugang zum Gebäude, trotz rechtzeitiger Terminansetzung war niemand zugegen, auch wurden keine weiterführenden Informationen seitens der Eigentümer und Behörden zugeleitet. Es wurde eine Sicherheits-Rückstellung wertmindernd verrechnet.

Teilnehmer am Ortstermin: Nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.01.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- digitaler aktueller Flurkartenauszug
- Notarielle Urkunde zur Wohnrechtseintragung
- Bauzeichnungen weder im städtischen Bauarchiv noch im Landes-Grundbucharchiv vorhanden
- Berechnung der relevanten Bauzahlen mittels Kataster-Umrißdaten
- Bodenrichtwertauszug
- Marktdatenableitungen aus Immobilienmarktbericht Saarland 2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag -21.450€ (= ca. 10% des unbelasteten Gebäudesachwerts)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Neunkirchen (ca. 50000 Einwohner); Stadtteil Wiebelskirchen
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neunkirchen Hbf (ca. 2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache bis mittlere Wohnlage; einfache bis mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: südlich und östlich angrenzender Einkaufsmarkt mit Parkplatz, nördlich gegenüberliegende Schreinerei
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m;
--------------------------------------	--

Grundstücksgröße:
insgesamt 272 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, Mindertiefe gegenüber Richtwertgrundstück (22 << 40m)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Abstandsflächenbaulast auf 106/8 zugunsten des zu bewertenden Flurstücks (siehe Anlage) eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser gemäß Lagekarte nicht gegeben (siehe Anlage) Gefahr von Bergschäden regionaltypisch nicht ausgeschlossen
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.01.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neunkirchen, Blatt 12270 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr 1: Abwasserkanalanschlussrecht für Eigentümer von Blatt 12251

lfd. Nr.3: Wohnungsrecht für CXCXCXCX

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 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, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) werden wegen fehlender Akten und fehlender Informationen seitens der Eigentümerin als nicht vorhanden unterstellt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.03.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

**Abstandsflächenbaulast zu Lasten von 106/5 (heute: 106/8),
Flächenvorteil ca. $0,80 \times 5,00 = 4\text{m}^2$.**

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde grundsätzlich nicht geprüft wegen nicht vorhandener Bauakten in den zuständigen Archiven Neunkirchen und Saarbrücken (zentrales Archiv).

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt mit Ausnahme der nicht in der Katasterkarte dargestellten EG-Terrasse.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenrückständig. **Zum 15.02.25 bestehen offenen Forderungen in Höhe von ca. 500€.**

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend seit ca. Mai 2024.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 wesentlich 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. **Inbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht

durchgeführt. Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit Anbau EG-Terrasse
Baujahr:	ca.1900 nach sachverständiger Schätzung anhand von Gebäudedetails und nach Akteneinsicht (Schuppenanbau 1922)
Modernisierung:	äußerlich sichtbare Modernisierungen: <ul style="list-style-type: none">• Dachdeckung, Aufbau/Dämmlage unbekannt, Dachentwässerung• Fenster und Außentüren• Fassadenanstrich• Ältere Verbundsteinfläche strassenseitig
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, mit Feuchte/Putzschäden und Rißschäden

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

unterstellt Kellerräume, PKW-Garage strassenseitig Nord (sehr niedrige Toröffnung)

Erdgeschoss:

unterstellt: Wohnung 1, Wohnrechtsbelastung gem. Notarvertrag, überschlägige Wohnfläche ca. 68m² intern zuzüglich ca. 7m² Terrassenfläche

Obergeschoss:

unterstellt: Wohnung Nr. 2, überschlägige Wohnfläche ca. 68m² intern

Dachgeschoss:

nach äußerem Anschein ohne Wohnausbau

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk, augenscheinliche und induktiv meßbare Feuchte/Putzschäden
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	unterstellt:

	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk bzw. Ständerwände
Geschossdecken:	baujahrestypisch unterstellt: Träger oder Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> im EG sichtbare historische Holzkonstruktion, Modernisierungs- stau, Oberflächen sichtbar veraltet
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gaube nordseitig <u>Dachform:</u> Mandsardwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), modernisiert; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum unterstellt nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial, keine Wohnraum-Dachliegefenster er- kennbar); Dachflächen-Dämmung oder oberste Geschoßdecke unbekannt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unterstellt modernisierte Anlage
Heizung:	Zentralheizung ölbetrieben nach Aussage des Schornsteinfe- gers, Baujahr ca. 2000, zusätzlich Kaminofen im Erdgeschoss, Wärmeverteilung unterstellt mittels Stahlradiatoren und/oder PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen
Lüftung:	unterstellt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Infolge Aussenbewertung wird ein normaler, objektüblicher Ausbaustandard unterstellt.
Zur Absicherung etwaiger Abweichungen des realen, nicht einsehbaren Zustands vom unterstellten Zustand,
wurde ein Sicherheitsabschlag wertmindernd verrechnet.

3.2.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	unterstellt mittlerer Ausbaustandard, z.B. Laminat, Fliesen Textilbeläge
Wandbekleidungen:	unterstellt mittlerer Ausbaustandard, z.B. Tapetenbeläge auf Gipsputz oder mineralischer Strukturputz
Deckenbekleidungen:	unterstellt mittlerer Ausbaustandard, z. B Gips(kartonplatten) mit Tapetenbelägen
Fenster:	modernisierte Fenster sichtbar, Kunststoff-Fahmung mit Isolierglasfüllung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren unterstellt:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	unterstellt: je Wohnung ein Bad, modernisiert, mit Dusche oder Wanne, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	nach Angabe des Schornsteinfegers befindet sich im EG zusätzlich ein Kaminofen
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	äußerlich sichtbar und meßbare Feuchte/Putz/Rißschäden an Fassaden, Belüftungsstopfen im Kellermauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht einsehbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse EG ca. 14m ² mit Gartentreppe (Feuchteschäden sichtbar), Gaube Nordseite
besondere Einrichtungen:	Kaminofen EG mit Zug
Besonnung und Belichtung:	unterstellt ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	sichtbare Feuchte/Putz- und Rißschäden an Fassaden, Schäden an Zugangstreppe und Balkon EG
Allgemeinbeurteilung:	Der äußerlich sichtbare bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Sanierungsstau hinsichtlich Fassaden- und Feuchteschäden sowie Schäden an Zugangstreppe und Balkon EG. Innenausbau unbekannt, im Treppenhaus EG sichtbarer Fertigstellungsstau der Oberflächenbeläge.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, einfachste Gartenanlagen und Pflanzungen, Terrasse EG ca. 14m² mit Gartentreppe, Zugangstreppe EG Hauseingang mit Schäden, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 24 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt. Die Wertminderung durch das bestehende Wohnungsrecht im Erdgeschoss wird separat bewertet.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neunkirchen	12270	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiebelskirchen	27	106/6	272 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 mit Hilfe des **Sachwertverfahrens zu ermitteln**.

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	halboffen
Grundstücksfläche	=	272,00 m ²
Grundstückstiefe	=	22 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	80,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	84,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		272,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	halboffen, einseitig angebaut	× 0,90	E2
Tiefe (m)	40	22	× 1,14	E3
Zuschnitt	lageüblich	an Parkplatz und Gewerbe angrenzend	× 0,75	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	64,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	64,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 64,64 €/m ²	
Fläche	× 272,00 m ²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert	= 17.582,08 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert	+ 320,00 €	E5
abgabefreier Bodenwert	= 17.902,08 € rd. 17.902,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 insgesamt **17.902,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1: Zeitliche Anpassung basierend auf dem Bodenwertindex des statistischen Bundesamts
- E2: Sachverständige Anpassung der Abweichung der Bebauungsstruktur (einseitig angebaut) vom Richtwertgrundstück (offene Bebauung)
- E3: Anpassung auf Basis der Vorgaben des benachbarten und vergleichbaren Gutachterausschuß im Regionalverband Saarbrücken, da der Ausschuß in Neunkirchen keine eigenen Ableitungen vornimmt

interpoliert: bei -14m Tiefe ca. 1,14

- E4: Sachverständige Anpassung wegen angrenzender Lage an Parkplatz östlich und Gewerbe südlich

E5:

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Vorteil durch Abstandsflächenbaulast Nr. 272, Fläche ca, 0,80m x 5,00m x BRW 80€, siehe Anlage	320,00 €
Summe	320,00 €

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 Vergleichsverfahren 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).

4.4.1 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 Gebäudelflächen 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, Eingangstreppe 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 miteinbezogen 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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

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.

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

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

4.4.2

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) intern ohne Terrasse EG	ca.136,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 26.02.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.814,00 €/m ²

• NHK am Wertermittlungsstichtag	3.350,46 €/m²
Herstellungskosten	
• Normgebäude	455.662,56 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	8.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	463.662,56 €
Regionalfaktor (nach Gutachterausschuß ZGA 2024)	1,0
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre
• prozentual	53,75 %
• Betrag	249.218,63 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	214.443,93 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	214.443,93 €

Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt	214.443,93 €
Vorl. Sachwert der Außenanlagen	+ 8.577,76 €
Volr. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 223.021,69 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.902,00 €
vorläufiger Sachwert	= 240.923,69 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung, siehe folgend)	× 0,99
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 238.514,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 49.450,00 €
(marktangepasster) Sachwert, unbelastet	= 189.064,45 €
	rd. 189.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen. 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

bei der BGF z. B.

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

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 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	15,5 %	54,0 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft unterstellt wegen Außenbewertung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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 Brennkessel
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:
Zweifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. zu Wohnzwecken ausbaubares DG unterstellt

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.390,00	23,0	319,70
2	1.540,00	15,5	238,70
3	1.775,00	54,0	958,50
4	2.140,00	7,5	160,50
5	2.675,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.677,40 gewogener Standard = 2,6			

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 1.677,40 €/m² WF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
 • Zweifamilienhaus × 1,05
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Objektgröße, Mindergröße ggü. NHK- Richtwertmodell × 1,03

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.814,11 €/m² WF
 rd. 1.814,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum Stichtag = 184,7 auf Basis 2010=100.

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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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 Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Gaube Nord, Ansichtsfläche ca. 5m ² (nur im DG !) x 1200€ + 2000€	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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 Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

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 pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (214.443,93 €) inkl. Einfriedung, Hausanschlüsse, Befestigungen, Terrasse mit Unterbau, 2 Außentreppen, Gartenanlagen usw.	8.577,76 €
Summe	8.577,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Einstufung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 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 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 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

Das nach sachverständiger Schätzung anhand von Gebäudedetails ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der unterstellten Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,5
Unterstellt: Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage, Bj. ca. 2000 angenommen	0,5
Sanierung Fassadenanstrich	2,0
Unterstellte Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Unterstellte Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	10,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 43 Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982 nach unterstellten und sichtbaren Modernisierungseinflüssen

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts Saarland 2024 bestimmt.

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

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

$$0,98 (70€/m^2) + 1,00 (90€/m^2) / 2 = \mathbf{0,99}$$

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, pauschal	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchte/Putzschäden KG, pauschal -15.000,00 € • Schäden an Zugangstreppe und Balkon -3.000,00 € • Fassadenschäden -7.500,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • sichtbarer Fertigstellungsstau Treppenhaus EG, pauschal -2.500,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-21.450,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung -10% vom Gebäudesachwert, inkl. nachträglicher Genehmigung Terrasse EG -21.450,00 € 	
Summe	-49.450,00 €

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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

Grundstücksreinertrages dar.

4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 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.

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

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

Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Garage KG		1,00	-	50,00	600,00
	2	Whg. OG	68,00		6,50	442,00	5.304,00
	1	Whg. EG	75,00		6,50	487,50	5.850,00
Summe			143,00	1,00		979,50	11.754,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen des Marktberichts LK Saarlouis 2024 mit sachverständiger regionaler Anpassung, da der Ausschuß in Neunkirchen keine eigenen aktuellen Daten ableitet.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.754,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.113,80 €
jährlicher Reinertrag	= 8.640,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,08 % von 17.902,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 372,36 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.267,84 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,08 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,631

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	211.913,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.902,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	229.815,01 €
marktübliche Zu- oder Abschläge		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.450,00 €
Ertragswert, unbelastet	=	180.365,01 €
	rd.	180.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der Katastermaße mit Umrechnungstabellen durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen des Marktberichts LK Saarlouis 2024 mit sachverständiger regionaler Anpassung, da der Ausschuß in Neunkirchen keine eigenen aktuellen Daten ableitet.

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

Ansatz in Aussenbewertung:

Für EG: $471\text{€} \times 1,0$ (ähnl. Völklingen) $\times 1,0$ (75m²) $\times 1,05$ (Terrasse) = $495\text{€}/75\text{m}^2 = 6,60\text{€}$, gewählt **6,50€/m²**
 Für OG: $471\text{€} \times 1,0$ (ähnl. Völklingen) $\times 0,95$ (68m²) = $448\text{€}/68\text{m}^2 = 6,59\text{€}$, gewählt **6,50€/m²**

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 der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2024.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Garage KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Whg. 2 OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,04	954,72
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	106,08
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.419,80 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Whg. 1 EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,04	1.053,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	117,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.529,00 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2024 bestimmt, da der örtliche Ausschuß keine detaillierten aktuellen Werte ableitet.

RND 37 Jahre -> LSW ca. 2,08%

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. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

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 regionaltypisch als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertmittlung 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **unbelastete Sachwert** wurde mit rd. **189.000,00 €**,
der **unbelastete Ertragswert** mit rd. **180.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = 0,800$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[189.000,00 € \times 0,900 + 180.000,00 € \times 0,800] \div 1,700 = \text{rd. } \underline{\underline{185.000,000.}}$

4.7 Wohnungsrecht Erdgeschoss

Vorgabe: Der Berechtigte trägt die üblichen Nebenkosten ohne öffentliche und private Lasten (gem. Wohnrechtsvertrag). Berechnung in Anlehnung an ImmoWertA, Anhang D

Auszug aus dem Vertrag Nr. 1911/2019:

„Die Erwerberin sorgt für eine ordnungsgemäße Unterhaltung und trägt die öffentlichen und privaten Lasten des übertragenen Grundbesitzes. Der Wohnungsberechtigte trägt die gewöhnlichen Unterhaltungskosten für die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume sowie die mit der Ausübung des Wohnungsrechts verbundenen Nebenkosten, insbesondere die Kosten für Heizung, Strom, Wasser und Müllabfuhr.“

„Das Wohnungsrecht erlischt und der Wohnungsberechtigte ist zur Löschung des Rechts verpflichtet, wenn er es länger als zwölf Monate nicht ausübt, insbesondere weil er sich in einem Alters- oder Pflegeheim befindet. Wertersatz, auch im Hinblick auf ersparte Aufwendungen, schuldet der Eigentümer in keinem Fall, es sei denn, er hat den Auszug des Berechtigten schuldhaft herbeigeführt.“

Der Berechtigte ist am 01.05.2024 ausgezogen, somit ist das Wohnrecht zum Stichtag wertrelevant, da die einjährige Abwesenheit noch nicht eingetreten ist, wodurch das Wohnrecht erlöschen würde.

Unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für Herrn XCXCXCX, geboren am XX.02.1955 bezüglich der Wohnung im Erdgeschoss:

Die ermittelte Wohnungsgröße beträgt 75m² (incl. Terrasse), der geschätzte Mietpreis wurde in Außenbewertung und in Anlehnung an den Marktbericht Regionalverband Saarbrücken 2024 (wegen fehlender Daten des örtlichen Marktberichts) ersatzweise mit 6,50 €/m² Kaltmiete angesetzt (siehe Herleitung der Mietpreise unter Punkt Ertragswertberechnung).

Der nutzungsbezogene Liegenschaftszins beträgt in Bezug auf die Objektart, das Alter sowie die aktuelle regionale Marktlage 2,08% auf Basis der Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht ZGA Saarland 2024.

Durchschnittliche Lebenserwartung am Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 gemäß <https://www-gene-sis.destatis.de>:

Vollendetes Alter:	70,0 Jahre, Lebenserwartung: rd. 14 Jahre
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	37 Jahre > als Lebenserwartung
Nutzungsbezogener Liegenschaftszins beträgt	2,08%

Wert des Wohnungsrechtes:

Marktübliche Nettokaltmiete der Wohnung: 75m² x 6,50€/m² x 12 = 5.850 € p.a.

Nicht umlagefähige Kosten (siehe Vorgabe, öffentl. und priv. Lasten) geschätzt: 500 € p.a.

Jährlicher Minderertrag: 6.350 €

Leibrentenbarwertfaktor, 70 jähriger Mann, 2,08% 11,80

Belastung des Grundstücks durch das Recht: 6.350€ x 11,80 = 74.930€

Anpassung des Wohnrechtswertes an die regionalen Marktumstände:

0,99 (siehe Sachwertverfahren) x 74.930€ = 74.181€

Angepasster Wert des Wohnrechtes = Wertminderung für das Grundstück: rd. -74.000 €

Schuldner
Leihrentner
Deutschländische Lebensversicherung AG (DLV)

geboren am
19.03.1955

männlich
70 Jahre

www.gutachterausschuss-kiel.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2021-2023 - Eine Person - männlich			
Alter des Mannes	70	Stand: 21.06.2024	
Zinssatz	2,0%		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
	12.2707	0.4617	11.8090
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,76557	(jährlich-nachschüssig)	

4.7.1 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66540 Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neunkirchen	12270	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiebelskirchen	27	106/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **in Außenbewertung** mit rd.

185.000,- €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht im EG beträgt in Außenbewertung rd. -74.000,- €.

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.



Schiffweiler, den 19.03.2025

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 rechnerische 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, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000,00 EUR begrenzt.

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

Von immobilien.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**

in **Neunkirchen-Wiebelskirchen, Schillerstrasse 24**

Flur **27** Flurstücksnummer **106/6**

Wertermittlungsstichtag: **26.02.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	65,82	272,00	17.902,00
Summe:			65,82	272,00	17.902,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus			143,00	1900	80	37

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	11.754,00	3.113,80 € (26,49 %)	2,08	0,99

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	125,19 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-345,80 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.293,71 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,74
Verkehrswert/Reinertrag:	21,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	Unbelastet 180.000,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	Unbelastet 189.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	Unbelastet 185.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025

Bemerkungen
Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag, unbelasteter Verkehrswert ohne Wohnungsrecht

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Überschwemmungskarte
- Anlage 4: Abstandsflächenbaulast
- Anlage 5: relevante Bauzahlen aus Katastermaßen
- Anlage 6: Objektfotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Überschwemmungskarte



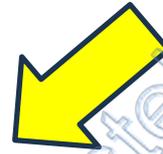
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Abstandsflächenbaulast

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




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



Näherungsweise Vermaßung der begünstigten Fläche ca. 5,00m x 0,8m = 4m²

Anlage 5: relevante Bauzahlen aus Katastermaen

Geschossfläche 94m²

Bruttogrundfläche BGF: 94m² x 4 = 376m²

Geschossfläche 94m² x 0,71 = 66,7m², Ansatz 68m² Wohnfläche für OG

für EG mit Balkon ½-Ansatz + 7m² = 75m²

WF gesamt: 2x 68m² = 136m² ohne Terrasse EG

Anlage 6: Objektfotos

Seite 1 von 8



Ansicht Nord, mit Bereich der Abstandsflächenbaulast



Ansicht Ost, mit Bereich der Abstandsflächenbaulast

Anlage 6: Objektfotos

Seite 2 von 8



Ansicht Süd



Terrasse EG, Feuchteschäden erkennbar

Anlage 6: Objektfotos

Seite 3 von 8



Gartenbereich Süd



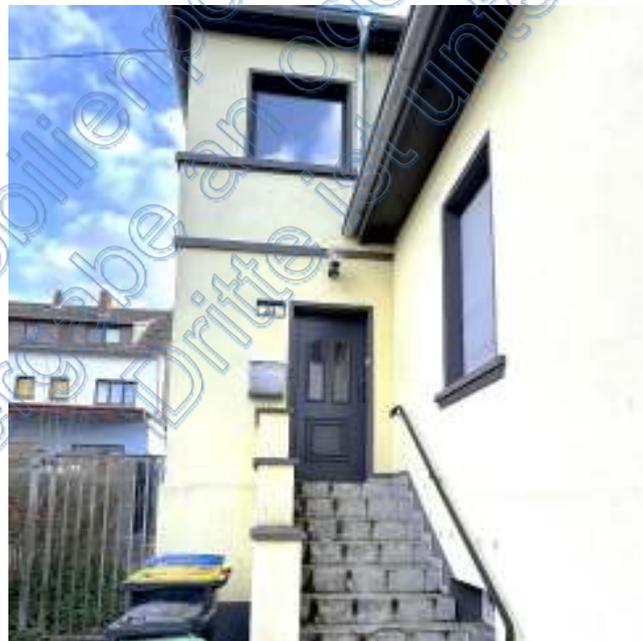
Detail modernisierte Dachfläche

Anlage 6: Objektfotos

Seite 4 von 8



Detail modernisierte Fenster und Außentüren



Hauseingang

Anlage 6: Objektfotos

Seite 5 von 8



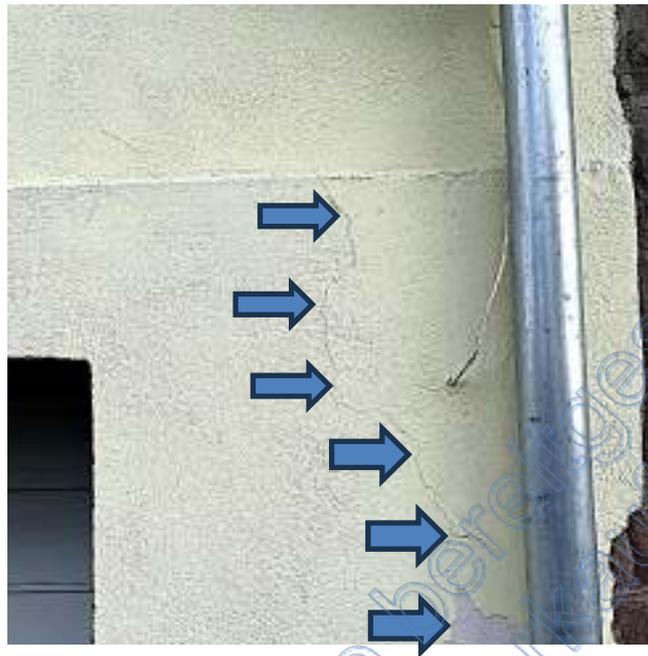
Detail Schäden an Zugangstreppe



Detail Ausblühungen am KG-Sockel

Anlage 6: Objektfotos

Seite 6 von 8



Detail Fassaden-Rißschäden und Abplatzungen



Anlage 6: Objektfotos

Seite 7 von 8



Induktiver Feuchtenachweis Sockel KG



Induktiver Feuchtenachweis Leibung Garage

Anlage 6: Objektfotos

Seite 8 von 8



Innenraum Treppenhaus EG, Fertigstellungstau Oberflächenbeläge



Historische Aufnahme vor Modernisierungen