

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!**



IMMOVALUE
Marktpreis- und
Beleihungswertermittlungen

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Amtsgericht Ottweiler
Versteigerungsgericht
Reiherswaldweg 2
66564 Ottweiler

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 - 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 - 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 17.12.2024
Az.: 2024-035-immoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in **66564 Ottweiler, Hangarder Weg 10**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **8 K 11/24**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
30.10.2024 ermittelt mit rd.

265.000 €.

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise (wohntwertabhängige Wohnfläche für die Hauptwohnung ca. 184 m² und für die Einliegerwohnung -ELW- ca. 48 m², insgesamt rd. 232 m²), Baujahr ca. 1970, Anbau ca. 1990, Doppelgarage im Untergeschoss, Photovoltaikanlage

EG/UG: ELW: Flur, Bad, Zimmer, Diele, Wohn-, Ess- und Kochbereich

Keller: Doppelgarage, Flur, Treppenraum, Heizungsraum, Kellerraum

OG: Hauptwohnung: Flure, 5 Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, WC, Treppe zum EG/UG, Wendeltreppe zum Dachgeschoss, Terrasse, Balkon

DG: Zimmer

Der bauliche Zustand ist durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein durchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Bauschäden.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen (1 papierhaft, 2 digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2	Keller und Einliegerwohnung	14
3.2.5.3	Wohnung	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.5.3	Ertragswertberechnung	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	40
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	41
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	41
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	41
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	43
4.8.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	44
4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	44
4.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	45
4.9.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.9.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
4.10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
4.10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
4.10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
4.10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.10.5	Verkehrswert	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Verzeichnis der Anlagen	50
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	51
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	52
6.3	<u>Anlage 3: Fotodokumentation</u>	53
6.4	Anlage 4: Flächenberechnung	58
6.5	Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Hangarder Weg 10 66564 Ottweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ottweiler, Blatt 6372, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Ottweiler, Flur 17, Flurstück 151/32, zu bewertende Fläche 2.857 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ottweiler Versteigerungsgericht Reiherswaldweg 2 66564 Ottweiler Auftrag vom 27.09.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Vertreter des Eigentümers Verfahrensbevollmächtigter des Eigentümers Andreas Czech (Gutachter)

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.10.2024
- Berechnung der Bruttogrund- und Wohnfläche
- Aufmaß des Bewertungsobjekts
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Baulastenauskunft vom 15.10.2024
- Altlastenauskunft vom 18.10.2024
- Fotodokumentation
- Einholung der Eintragungsbewilligungsurkunde
- Schornsteinfegermessbericht vom 24.01.2023
- Einholung des Einspeisevertrags für die Photovoltaikanlage
- sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligten und deren Vertreter (Rechtsanwalt) wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über die Ortstermine sowie deren Verschiebungen (da teilweise die Beteiligten bzw. deren Bevollmächtigten verhindert waren) mit den Schreiben vom 10.10.2024 und 18.10.2024 benachrichtigt.

Der Vertreter des Eigentümers war bis ca. 17.00 Uhr am Ortstermin zugegen.

Alle Räumlichkeiten sowie das Bewertungsgrundstück konnten zum Ortstermin besichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand und es sind Bauschäden vorhanden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt renovieren sowie die Bauschäden beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Photovoltaikanlage

Gemäß Mitteilung der energiSaar vom 05.12.2024 verfügt die Photovoltaikanlage über eine Modulleistung von 6,66 kWp, wurde am 25.09.2009 in Betrieb genommen und läuft bis zum 31.12.2029. Am 16.12.2024 teilte die energiSaar per Mail mit, dass für das Jahr 2024 insgesamt Abschläge in Höhe von rd. 2.545 € netto vergütet wurden.

Ermittlung des Gegenwertes der Photovoltaikanlage

Jahresrohertrag: 2.545 € p.a.

Bewirtschaftungskosten der Anlage (15 %): 380

Jahresreinertrag der Anlage: 2.165 € p.a.

RND: 5 Jahre

Kalk. Zinssatz: 10 %

Vervielfältiger: 3,79

Gegenwert (Ertragswert) der Anlage aus dem Ertrag über die RND: rd. 8.200 €

Der Gegenwert der Photovoltaikanlage wird unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Zuschlag in Ansatz gebracht.

Abteilung II

Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Lfd. Nummer 6

Beschränke persönliche Dienstbarkeit an Dritte, überlassbares Gasversorgungsleitungsrecht (nebst Anlagen, Schutzstreifen, Einwirkungsverbot) für Creos Deutschland GmbH, gemäß Bewilligung vom 15.12.2020, eingetragen am 15.03.2021.

"Dauernde Beschränkung dahin, dass die Creos Deutschland GmbH berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite (Schutzstreifen) eine Gasleitung mit Kabeln und Zubehör (Anlagen) zu errichten, betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und dauerhaft zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes, der Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen jederzeit zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen oder geduldet werden, die den Bestand, den Betrieb, die Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Die Bewilligungsurkunde liegt vor.

Das Recht schränkt die Nutzung und Bebauung des Bewertungsrechts ein und bezieht sich auf eine Fläche von rd. 44 m². Eine geringfügige Wertrelevanz durch das Leitungsrecht besteht in Höhe von 44 m² x 84,05 €/m² Fläche x 25 % = rd. 950 €.

Sauna

Im Rahmen der Ortsbesichtigung teilte der Eigentümer dem Gutachter mit, dass die Sauna demontiert wird. Die Sauna bleibt in diesem Gutachten ohne Wertansatz.

ImmoWertV (2021):

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich bereits auf die ImmoWertV 2021 oder sind abweichend mit ImmoWertV 2010 gekennzeichnet. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

Es standen jedoch seitens der Gutachterausschüsse und sonstigen herangezogenen Quellen noch keine diesbezüglichen Daten zur Verfügung. Die hier verwendeten Bewertungsparameter (Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, etc.) wurden noch auf Basis der vorangegangenen ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden daher in diesem Gutachten modellkonform in Ansatz gebracht.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und in ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu fallende Kaufpreise übergegangen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Kreisstadt Ottweiler liegt im Landkreis Neunkirchen und befindet sich ca. 22 km nordöstlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Kleinstadt beherbergt rd. 14.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft der Glan südöstlich von Ottweiler.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Ottweiler insgesamt ca. 5.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.305 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 272 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Neunkirchen bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 13,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Neunkirchen derzeit 7,9 % (zum Vergleich: Saarland: 7,1 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 90,7 Punkten für den Landkreis Neunkirchen, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Ottweiler als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Neunkirchen den 361. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Ottweiler in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Penny', 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Ottweiler verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 5,2 km südlich gelegenen Neunkirchen befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz sowie zwei Garagenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Ottweiler ist über die Bundesstraßen B420 und B41 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,7 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neunkirchen-Oberstadt'. Die Bushaltestelle 'Ottweiler Etwies' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Ottweiler (Saar)' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 75 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie: von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 29,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 135 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2.857,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;

Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ottweiler, Blatt 6372, folgende Eintragung:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasversorgungsleitungsrecht)

siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

Anmerkung:

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in

Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

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 eine Baulastenauskunft vom 15.10.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 21.11.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

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.

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 und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch 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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenstellplätze und ein Außenstellplatz;
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

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.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Hinweis:

Die Gebäudebeschreibung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung erfolgt für das Hauptgebäude sowie für den Anbau gemeinsam. Die Unterschiede der beiden Gebäudeteile werden im Weiteren mit den Hinweisen "Hauptgebäude" und "Anbau" erläutert.

Gebäudeart:

Hauptgebäude:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anbau:

eingeschossig; unterkellert (Untergeschoss), ausgebautes Dachgeschoss; Garage im Untergeschoss

Baujahr:

Hauptgebäude: 1970

Anbau: 1990

gemäß Eigentümerangaben

Modernisierung:

Hauptgebäude:

ca. 2009 Modernisierung des Bads im OG, Erneuerung Fenster im Bad

ca. 2014 Modernisierung des Innenausbaus, Erneuerung WC im OG, Erneuerung eines Fensters

ca. 2017 Erneuerung des Wärmeerzeugers

ca. 2019 Erneuerung der Haustür

Anbau:

ca. 2014 Modernisierung des Innenausbaus

Die Decke über der Garage wurde nach ca. 2014 gedämmt.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlüssigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Giebelseite Faserzementplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erd-/Unter-, Kellergeschoss:

Hauptgebäude: Wohnung mit Flur, Diele, Bad, Zimmer, Wohn-, Ess- und Kochbereich
Keller mit Flur, Kellerraum, Heizungsraum

Anbau: Doppelgarage, Flur und Treppenraum

Obergeschoss:

Hauptgebäude: Flure, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, WC, Treppe zum Erd-, Unter-/Kellergeschoss, Wendeltreppe

Anbau: 3 Zimmer, Flur

Dachgeschoss:

Anbau: 1 Zimmer erschlossen über Wendeltreppe im Hauptgebäude

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	<u>Anbau:</u> Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	<u>Hauptgebäude:</u> Decke über EG/UG: Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton; Decke über OG: vermutlich Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke wird vermutet. <u>Anbau:</u> Decke über KG/UG: Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton; Decke über OG: vermutlich Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton Dämmung der Dachschrägen wird vermutet.
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Wendeltreppe, Metallkonstruktion mit Holztritten; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Hauptgebäude:</u> <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten vermutlich aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech <u>Anbau:</u> <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrik Buderus GB 172 – 20, Baujahr 2016, 4,8 – 20,0, 20 KW, Flächenheizkörper mit Thermostaten
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Warmwasser Wärmepumpe Dimplex BWP 30 HLW, 290 Liter

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im UG/EG zur Beschreibungseinheit Keller und Einliegerwohnung
- Räume im OG/DG zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Keller und Einliegerwohnung

Bodenbeläge:	<u>Einliegerwohnung:</u> Fliesen, Laminat <u>Keller:</u> Fliesen, PVC <u>Garage:</u> Beton
Wandbekleidungen:	<u>Einliegerwohnung:</u> Tapeten, Putz mit Anstrich Fliesen an Objektwand in Bad <u>Keller:</u> Putz mit Anstrich <u>Garage:</u> Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	<u>Einliegerwohnung:</u> Tapeten <u>Keller:</u> Putz, Gipskartonplatten <u>Garage:</u> Dämmung
Fenster:	<u>Einliegerwohnung:</u> Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Fenster:	<u>Keller:</u> Fenster aus Metall mit Einfachverglasung <u>Garage:</u> Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Einliegerwohnung:</u> <u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen <u>Keller:</u> Innentüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, Kunststofftür, Metalltür <u>Garage:</u> <u>Tor:</u> Sektionaltor mit elektrischem Torantrieb <u>Tür:</u> Metalltür
sanitäre Installation:	<u>Einliegerwohnung:</u> einfache Wasser- und Abwasserinstallation, Leitungen in Koch- und Wohnbereich auf Putz; <u>Bad:</u> Dusche, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Keller:</u> <u>Waschküche:</u> Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<u>Einliegerwohnung:</u> Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung in der Einliegerwohnung, überalterte Sanitärausstattung, auf Putz liegende Leitungen, überalterte Innenausstattung (Malerarbeiten an Decke und Wänden), fehlende Sockelleisten, überalterter Heizkörper <u>Keller:</u> Putz- und Feuchtigkeitsschäden an Außenwand, aufgebrochener Boden im Heizungskeller, Gipskartondecke nach behobenem Leitungswasserschaden nicht geschlossen und Feuchtigkeitflecken vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Kellerräume sind nur über die Diele der Einliegerwohnung zu erreichen.

3.2.5.3 Wohnung

Bodenbeläge:	Vinyl, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapeten, Klinker Bad und WC mit Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapeten, Holzbekleidung
Fenster:	<u>Hauptgebäude:</u> Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fenster aus Kunststoff mit Isolier- und Dreifachverglasung; bessere Beschläge Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein <u>Anbau:</u> Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Granit:
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>WC:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Dachflächenfenster im DG schadhaft, Malerarbeiten
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Fassade verfärbt und verschmutzt, Sockel teilweise fehlend, Eingangstreppe teilweise schadhaft, Hoftor schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein durchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Bauschäden.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hoftor), Geräteschuppen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66564 Ottweiler, Hangarder Weg 10 zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ottweiler	6372	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ottweiler	17	151/32	2.857 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baugrundstück	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	880 m ²
hausnahes Gartenland	Garten	880 m ²
Hinterland	Garten	1.097 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.857 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 für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.857 m ² Bewertungsteilbereich = 880 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Südsüdostlage

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 81,60 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	880	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	40	× 1,00	
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Südsüdostlage	× 1,03	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 84,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	84,05 €/m²	
Fläche	×	880 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	73.964,00 € rd. 73.960,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 insgesamt **73.960,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

(Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	647,00 €/m² BGF	688,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	407,00 m²	187,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.100,00 €	12.800,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	267.429,00 €	141.456,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	492.069,36 €	260.279,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	492.069,36 €	260.279,04 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	35 Jahre
• prozentual		48,53 %	48,53 %
• Faktor	x	0,5147	0,5147
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	253.268,10 €	133.965,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		387.233,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.489,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	402.723,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	73.960,00 €
vorläufiger Sachwert	=	476.683,07 €
Sachwertfaktor	x	0,67
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück“	=	319.377,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	68.050,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück“	=	251.327,66 €
	rd.	251.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,6			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9		0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,6	0,4	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	9,2 %	38,7 %	44,6 %	7,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	9,2	57,04
2	690,00	38,7	267,03
3	790,00	44,6	352,34
4	955,00	7,5	71,63
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 748,04			
gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 748,04 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	×	1,030
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,840

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 647,20 €/m² BGF
rd. 647,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,7 %	47,9 %	6,4 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	45,7	331,33
3	835,00	47,9	399,96
4	1.005,00	6,4	64,32
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 795,61 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 795,61 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,030

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,840

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 688,36 €/m² BGF

rd. 688,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abschlag wegen geringerem Ausbaustandard der Kellerräume	-12.900,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	4.000,00 €
überdachte Terrasse	2.000,00 €
Balkon mit Geländer	11.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.100,00 €

Gebäude: Anbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für Doppelgarage im Keller	2.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe und überdachter Eingangsbereich	10.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
elektrischer Garagentorantrieb	300,00 €
Summe	12.800,00 €

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 Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (387.233,72 €)	15.489,35 €
Summe	15.489,35 €

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: Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Anbau

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 2,6 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: Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,5
Anstrich der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (Malerarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren)	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		3,5	6,5

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) 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	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Anstrich der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (Malerarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren)	2	1,0	0,5
Summe		2,5	3,5

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 (2024 – 1990 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 34 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Ermittlung der gewichteten gemeinsamen Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) für die beiden Gebäudeteile.

Die beiden Gebäudeteile „Hauptgebäude“ und „Anbau“ stellen eine Nutzungseinheit dar und haben somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer. Da sich die jeweiligen Restnutzungsdauern derzeit aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und Modernisierungszustände unterscheiden, wird in der Folge eine nach der Bruttogrundfläche (BGF) gewichtete gemeinsame Restnutzungsdauer und eine nach der BGF gewichtete gemeinsame Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

BGF	gesamt:	594 m²		
BGF	Hauptgebäude:	407 m²	(= 68,52 Prozent der BGF)	
RND	Hauptgebäude:	34 Jahre,	(* 68,52 Prozent)	23,30 Jahre
GND	Hauptgebäude:	68 Jahre,	(* 68,52 Prozent)	46,59 Jahre
BGF	Anbau:	187 m²	(= 31,48 Prozent der BGF)	
RND	Anbau:	37 Jahre,	(* 31,48 Prozent)	11,65 Jahre
GND	Anbau:	68 Jahre,	(* 31,48 Prozent)	21,61 Jahre
gewichtete RND:		23,30 Jahre + 11,65 Jahre = 34,95 Jahre		rd. 35 Jahre
gewichtete GND:		46,59 Jahre + 21,61 Jahre = 68,20 Jahre		rd. 68 Jahre

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 des Grundstücksmarktberichts 2020 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- und wertrelevanter Daten 2022 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sowie deren telefonischer Auskünfte zu aktuellen Ableitungen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 sowie 2024 des Saarlandes

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-3.000,00 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Erd-/Untergeschoss (ELW und Waschküche)	-3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-89.000,00 € x 0,800 ¹)		-71.200 €
• Rekultivierung Garten	-3.000,00 €	
• Erneuerung Sanitärausstattung in UG-Wohnung	-16.000,00 €	
• teilweise Erneuerung des Innenausbaus (Malerarbeiten an Decken und Wänden, Fertigstellung Bodenbelagsarbeiten der Wohnräume, Innendämmung von Außenwänden in ELW)	-22.000,00 €	
• Anstrich Fassade, Sockel fertigstellen	-27.000,00 €	
• Austausch Dachflächenfenster	-7.500,00 €	
• Instandsetzungsarbeiten an Terrasse, Austritte, Eingangsbereich,-treppe, Hoftor	-4.000,00 €	
• grundrissverbessernde Maßnahmen	-5.000,00 €	
• Austausch/Ergänzung Elektroschaltermaterial in UG-Wohnung	-2.000,00 €	
• Fertigstellung Decke im Keller nach behobenem Wasserschaden	-1.000,00 €	
• aufgebrochenen Boden im Heizungskeller schließen und neuer Bodenbelag	-1.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		6.150,00 €
• Gegenwert der Photovoltaikanlage (siehe Punkt 1.4)	8.200,00 €	
• Durchgangszimmer mit Wendeltreppe	-2.050,00 €	
Summe		-68.050,00 €

¹ Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „

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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptgebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung OG/DG	184,00		5,70	1.050,00	12.600,00
	2	Wohnung UG	48,00		6,25	300,00	3.600,00
	3	Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
	4	Kfz.-Stellplätze		1,00	20,00	20,00	240,00
Anbau							
Summe			232,00	3,00		1.440,00	17.280,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.665,60 €
jährlicher Reinertrag	= 12.614,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,65 % von 73.960,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.959,94 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.654,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,628
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241.089,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 73.960,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „	= 315.049,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 315.049,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 68.050,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baugrundstück „	= 246.999,12 €
	rd. 247.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- qualifizierter Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis²
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024
- 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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des Grundstücksmarktberichts 2020 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- und wertrelevanter Daten 2022 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sowie deren telefonischer Auskünfte zu aktuellen Ableitungen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 sowie 2024 des Saarlandes

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

² Der Mietspiegel hat am 09.12.2022 wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

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	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.857 m² Bewertungsteilbereich = 880 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		Erschließungsbeitragsfrei	× 0,60	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 48,96 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	880	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Sonstige Fläche	× 0,50	E3
Nähe zur bebauten Ortslage			× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,48 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	24,48 €/m²	
Fläche	×	880 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	21.542,40 € rd. 21.542,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 insgesamt **21.542,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Gemäß telefonischer Mitteilung des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sind für den Entwicklungszustand "hausnahes Gartenland" die Erschließungskosten in Höhe von 40 % vom Bodenrichtwert abzuziehen.

E3

Gemäß dem Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen ist für die abweichende Entwicklungsstufe "sonstige Fläche" (hausnahes Gartenland) des Bewertungsgrundstückes zu der Entwicklungsstufe "baureifes Land" des Richtwertgrundstückes mit einem Abschlag von 50 Prozent vom abgabefreien Bodenrichtwert.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		21.542,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	21.542,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-7.108,86 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	14.433,14 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	14.433,14 €
	rd.	14.400,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassung

Marktanpassungsabschlag

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -33,00 % von (21.542,00 €) (Abschlag entsprechend Sachwertverfahren)	-7.108,86 €
Summe	-7.108,86 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu

bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorenverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim

Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, 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.

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (inklusive) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.857 m ² Bewertungsteilbereich = 1.097 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,30 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	1,00	
Entwicklungsstufe	besondere landwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,30 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,30 €/m ²	
Fläche	×	1.097 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.426,10 €	
	rd.	1.430,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 insgesamt 1.430,00 €.

4.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.430,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	1.430,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-471,90 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	958,10 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	958,10 €
	rd.	960,00 €

4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassung

Marktanpassungsabschlag

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -33,00 % von (1.430,00 €) (Abschlag entsprechend Sachwertverfahren)	-471,90 €
Summe	-471,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.9.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Erläuterung unter Punkt 4.7.2

4.9.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Erläuterung unter Punkt 4.7.3

4.10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.10.1 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.

4.10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baugrundstück		247.000,00 €	251.000,00 €
hausnahes Gartenland		14.400,00 €	14.400,00 €
Hinterland		960,00 €	960,00 €
Summe	-----	262.360,00 €	266.360,00 €

4.10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **266.360,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **262.360,00 €**
ermittelt.

4.10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 und für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[266.360,00 \text{ €} \times 1,000 + 262.360,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 265.000,00 \text{ €}$.

4.10.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66564 Ottweiler, Hangarder Weg 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ottweiler	6372	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ottweiler	17	151/32

wird zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit rd.

265.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Bexbach, den 17. Dezember 2024



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 1.000.000,00 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 immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 sowie 2024 für das Saarland
- [6] Grundstücksmarktbericht 2020 für den Landkreis Neunkirchen
- [7] wertrelevante Daten 2022 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sowie deren telefonische Auskünfte
- [8] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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" erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1..... Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.2..... Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.3..... Anlage 3: Fotodokumentation
- 6.4..... Anlage 4: Flächenberechnungen
- 6.5..... Anlage 5: Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht links



Eingangstreppe und Garage



schadhafte Eingangstreppe exemplarisch



Eingangsbereich Hauptwohnung



schadhafter Belag auf Terrasse und fehlender Sockel



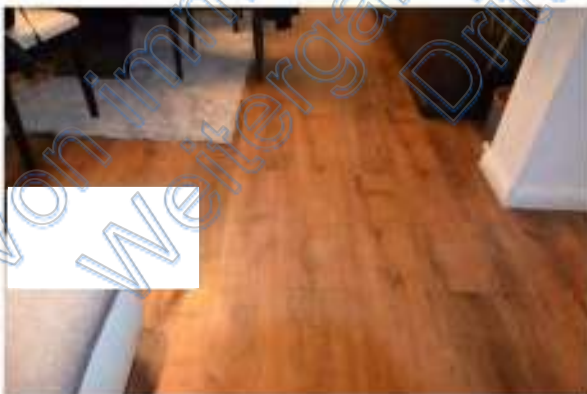
fehlender Belag an Austritt exemplarisch



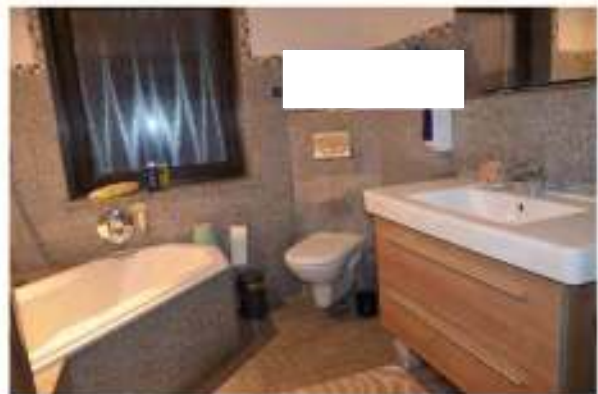
Wendeltreppe zum Dachgeschoss



Dachflächenfenster



Bodenbelag exemplarisch Wohnung



Bad in OG



Metallfenster in Hauptgebäude



Holzfenster in Anbau



Zimmertüren Wohnung exemplarisch



Kellertreppe



Waschküche mit Putz- und Feuchtigkeitsschaden exemplarisch

Eingangsbereich Einliegerwohnung



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung



Feuchtigkeitsschaden in Einliegerwohnung – fehlende Sockelleisten



Pumpengruppe für wasserführenden Kaminofen



überalterter Heizkörper in Einliegerwohnung



fehlendes Schaltermaterial exemplarisch



Schimmelbildung in Einliegerwohnung



Heizung



Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung



aufgebrochener Kellerboden



Verteilerschrank

gedämmte Decke über Garage

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung**wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der Einliegerwohnung:**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ³	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erd-/Untergeschoss	Flur	4,35	1,00	4,35
	Diele	8,72	0,50 ⁴	4,36
	Kochen/Essen/Wohnen	26,30	1,00	26,30
	Schlafen	9,65	1,00	9,65
	Bad	2,91	1,00	2,91
Wohnfläche ELW		51,93		47,57

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 48 m²

³ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁴ Die Fläche der Diele wird mit Faktor 0,5 angesetzt, da diese auch für die Erschließung des Keller- und Heizungsraums dient. Im Gutachten wurden grundrissverbessernde Maßnahmen unterstellt.

wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der Hauptwohnung:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ⁵	wohnwertabhängige Wohnfläche
Obergeschoss	Flur	7,96	1,00	7,96
	Flur	3,85	1,00	3,85
	Diele	7,20	1,00	7,20
	Flur	3,01	1,00	3,01
	Z1	15,12	1,00	15,12
	Z2	15,32	1,00	15,32
	Z3	7,80	1,00	7,80
	Z4	10,68	1,00	10,68
	Bad	6,47	1,00	6,47
	WC	1,28	1,00	1,28
	Küche	7,54	1,00	7,54
	Essen	9,48	1,00	9,48
	Schlafen	15,91	1,00	15,91
	Wohnen	26,15	1,00	26,15
Dachgeschoss	Zimmer	35,37	1,00	35,37
	Balkon und Terrasse ⁶	25,97	0,30	7,79
	Balkon und Terrasse über 15 % der WF	29,66	0,4 x 0,25	2,97
Wohnfläche gesamt		228,77		183,90

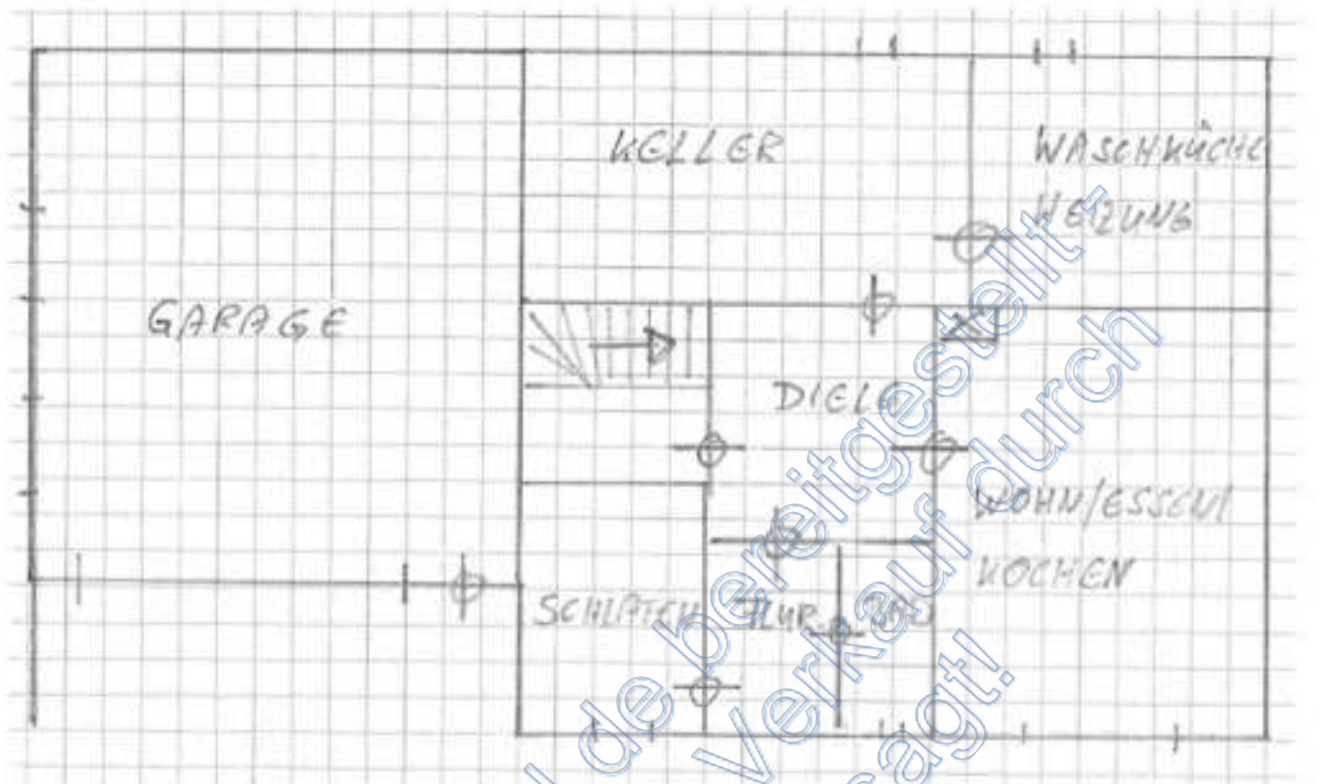
Die wohnwertabhängige Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt ca. 184 m²

Die insgesamt Wohnfläche des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung beträgt rd. 232 m².

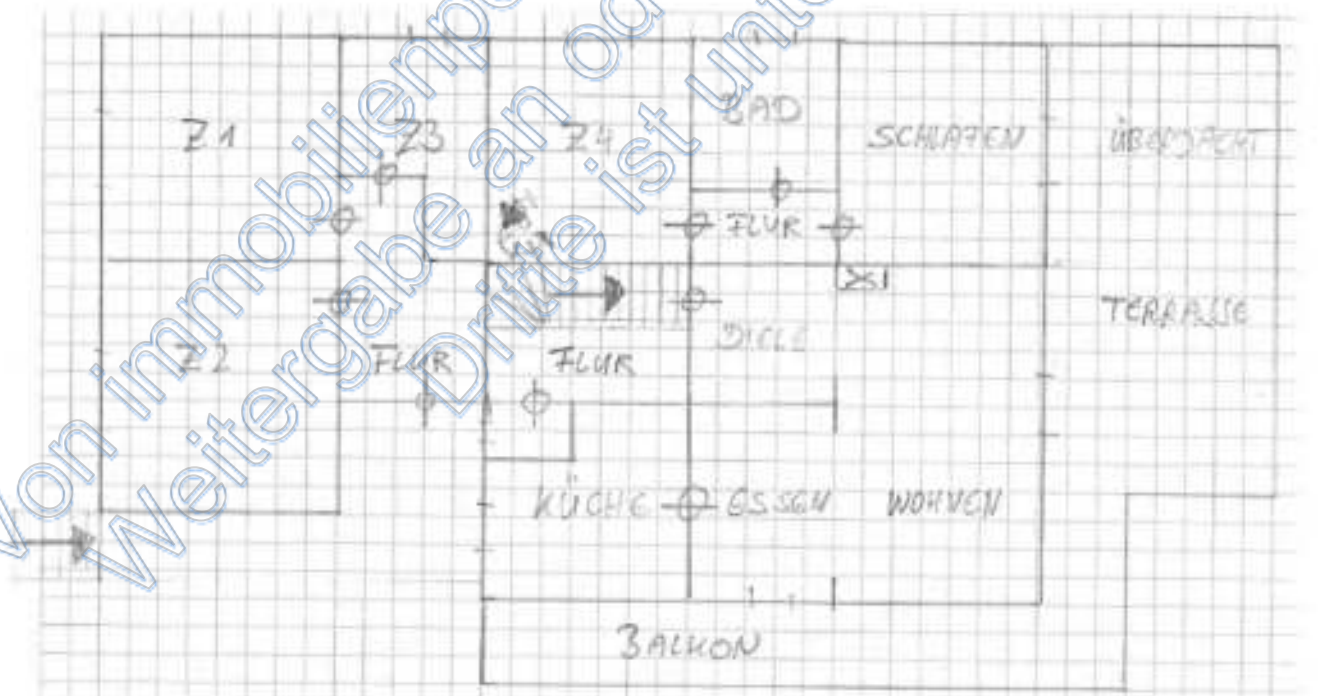
⁵ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁶ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für den Balkon und die Terrasse gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,30. Die Wohnfläche der Hauptwohnung des EFH mit ELW ohne Außenwohnbereiche beträgt 173,15 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 25,97 m² und wird mit dem Faktor 0,30 angesetzt (= 7,79 m² WF). Die hierübergehende Fläche von 29,66 m² wird mit 0,40 Anteil und einem Faktor von 0,25 angesetzt und somit mit 2,97 m² WF. Die tatsächliche Fläche der Loggia und der Terrasse beträgt 55,63 m².

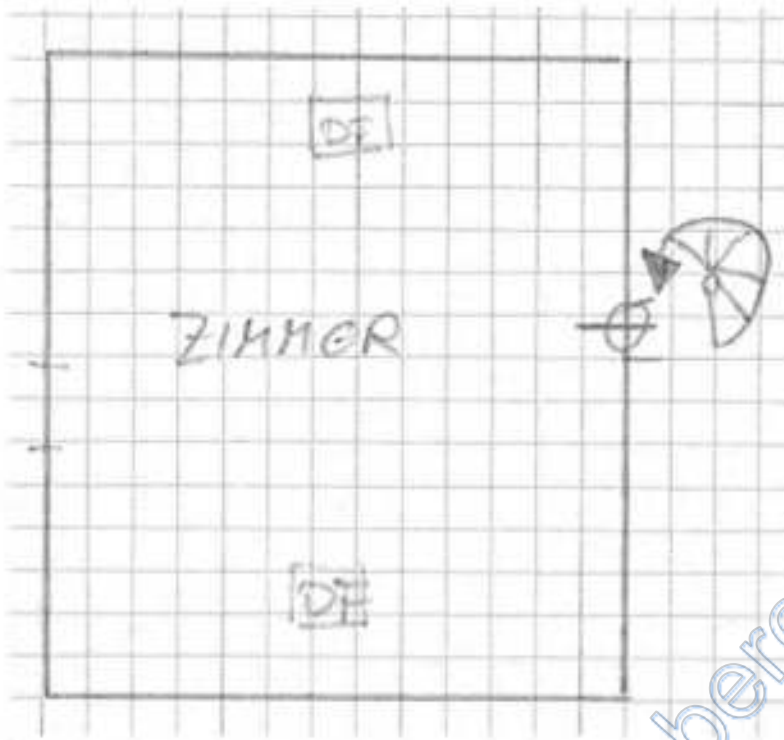
6.5 Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Erd-, Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

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