

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!**

219

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem:
Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück,
Urwählerstraße 21, 66679 Wahlen

durch
BüD-Lauer; Sachverständigenbüro für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Jörg Lauer
Waldstraße 13
66679 Losheim am See
Tel: 06872 - 888227

E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

am 02.09.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt mit

108.000 Euro

Az.: 604029-24
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 85 Seiten und 3 Anlagen. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Urwählenerstraße 21 66679 Wahlen
Grundbuch Eintrag 1:	Band: Blatt: 2873
Kataster:	Gemarkung: Wahlen Flur: 20 Flurstück: 275/4 Größe (m ²): 200
Auftraggeber:	Frau
Eigentümer:	Frau
Grund der Gutachtenerstellung:	Grundlage für Kauf/Verkauf
Verkehrswert:	108.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2024
Qualitätsstichtag:	13.08.2024

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	13
Gebäudebeschreibung Einfamilien-Wohnhaus.....	17
Energetische Eigenschaften (GEG) Einfamilien-Wohnhaus	22
Gebäudebeschreibung Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	23
Bodenwertermittlung.....	24
Sachwert Einfamilien-Wohnhaus	28
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	36
Sachwert Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	37
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	41
Ertragswert	44
Berechnung des Liegenschaftszinssatzes.....	52
Berechnung Instandhaltungskosten	53
Berechnung Verwaltungskosten.....	54
Berechnung Mietausfallwagnis/Sonstiges	55
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	56
Haftungsausschluss	59
Notizen des Bearbeiters	61
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Einfamilien-Wohnhaus... 63	
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	64
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Einfamilien-Wohnhaus.....	65
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	66
Anlage Bauschäden detailliert	67
Anlage Bilder ab Seite	68
Anlage: 1	83
Anlage: 2	84
Anlage: 3	85

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	13.08.2024
Wertermittlungstichtag	13.08.2024

Gebäude 1: Einfamilien-Wohnhaus modifizierte Ersatzbaujahr: 1976	
Gebäude 2: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude modifizierte Ersatzbaujahr: 1976	
Wohn- / Nutzfläche	111,68 m ² / 109,63 m ²

Summe Sachwert gesamt:	110.000 Euro
Summe Ertragswert gesamt:	103.000 Euro
Rohertrag	8.289,60 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.212,39 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	0,79 %
Vervielfältiger	16,72
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Sachwertfaktor	1,160
Baumängel und Schäden	7.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	nicht bekannt
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	967,04 Euro / m ²

Bodenwert	10.146 Euro
------------------	--------------------

Verkehrswert	108.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 604029-24
 Ortstermin: 13.08.2024
 Wertermittlungsstichtag: 13.08.2024
 Qualitätsstichtag: 13.08.2024

Auftraggeber: Frau

Eigentümer: Frau

Zweck des Gutachtens: Grundlage für Kauf/Verkauf

Objektangaben:

Objektart: Einfamilien-Wohnhaus
 Erbbaurecht: nein

Anschrift: Urwählerstraße 21
 66679 Wahlen

Anzahl Flurstücke: 1
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 200 m²

Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 05.08.2024
 Amtsgericht: Saarbrücken
 Grundbuch: von Merzig
 Band:
 Blatt: 2873

Grundbuch (Eintrag Nr.: 1)

Gemarkung: Wahlen
 Flur: 20
 Flur / Flurstück: 275/4
 Größe (m²): 200
 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 4

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 05.08.2024

Eigentümer 1:
 Eheleute

Name:
 Geb.-Datum:

224

Eigentümer 2:
Name: und
Geb.-Datum:

Erläuterung: zu je 1/2.
Herr st am verstorben.
Die Ehe mit ist aufgehoben.
Eine Grundbuchänderung wurde noch nicht beantragt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 2 Das Wertermittlungsobjekt weist in Abt. II einen Zwangsversteigerungsvermerk auf. Sonstige nicht eingetragenen Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Lfd. Nr. 1 Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr / Ersatzbaujahr:	Wohn-/Nutzf:	BGF:
Einfamilien-Wohnhaus	1976	158	243
Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	1976	63	92
Summe gesamt:		221 m²	335 m²

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Parzelle (siehe Anlage 1) die mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist. Das Grundstück befinden sich in der Urwählerstraße in Wahlen. Wahlen ist ein Ortsteil der Gemeinde Losheim am See im Landkreis Merzig-Wadern, Bundesland Saarland.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Frau _____ hat mich mit Auftragsvereinbarung vom 08.08.2024 beauftragt, zur Vorbereitung eines Verkaufs im Rahmen einer Erbangelegenheit, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks anzufertigen. Erblasser ist Ihr verstorbener ehemaliger Ehemann Herr _____. Die Verwendung des Verkehrswertgutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt.

Nach der Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB) ist der Wert zu einem bestimmten Zeitpunkt zu ermitteln. Das genaue Datum der Wertermittlung ist daher in jedem Gutachten anzugeben. Bei Bewertungen für zurückliegende Stichtage ist zu beachten, dass nur die zum Zeitpunkt der Bewertung geltenden Wertverhältnisse und erkennbaren Eigenschaften berücksichtigt werden dürfen (Stichtagsprinzip).

Jeder Verkehrswert muss auf einen Stichtag bezogen sein (Stichtagsprinzip). Dieser entspricht zumeist dem Datum des Gutachtens oder der Ortsbesichtigung. Er kann jedoch auch in der Vergangenheit liegen und sich auf einen rechtsgeschäftlichen Vorgang beziehen, wie z.B. Abschluss eines Kaufvertrages, einer Schenkung, Todestag u.a. Bei der Beachtung des Stichtagsprinzips sind die am Stichtag zutreffenden Wertverhältnisse zu ermitteln und der Bewertung zugrunde zu legen. Veränderungen, die nach dem Stichtag stattgefunden haben, müssen bei der Bewertung zu einem zurückliegenden Stichtag außer Acht bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Er entspricht dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Das zu besichtigende Objekt wird zur Zeit durch die einstige Lebensgefährtin von Herrn _____ bewohnt. Die Ortsbesichtigung wurde am 13.08.2024 durchgeführt. Wie vor im Absatz „Auftrag und Zweck des Gutachtens“ erwähnt findet der Verkauf auch im Rahmen einer Erbangelegenheit statt, hierzu wurde durch Frau _____ ein Rechtsbeistand durch eine Anwaltskanzlei hinzugezogen. Die Einladung zu dem Ortstermin erfolgte fristgerecht durch Schreiben der Rechtsanwältin Frau _____ vom 25.07.2024.

Eingeladen wurden die Auftraggeberin (Frau _____).

Die einstige Lebensgefährtin (Frau _____).

Absagen lagen vor Beginn des Ortstermins keine vor.

An dem Termin haben teilgenommen: die Auftraggeberin Frau _____, deren Ehemann Herr _____, die einstige Lebensgefährtin Frau _____, der Sachverständige und eine Helferin des Sachverständigen zur Unterstützung beim Aufmaß.

Es konnten eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden, bei der alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes besichtigt / in Augenschein genommen wurden. Die Witterung war sonnig, kein Regen, Temperatur ca. 24°C. Dauer des Ortstermins ca. 105 min (8.30 Uhr bis 10.15 Uhr).

(Besondere) Vorkommnisse: Von Frau wurde angemerkt, dass sich im Haus eine Bauakte zu dem Anwesen befindet. Das wurde durch Frau verneint. Es konnte bzw. wurde keine Bauakte (Baugenehmigung, Bauzeichnungen etc.) vorgelegt.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei den Anwesenden.

Das Anwesen wurde 1995 durch die damaligen Eheleute Herr und Ehefrau heute erworben. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.

Annahme des Sachverständigen: Aufgrund der vorgefundenen Bauweise wurde das Anwesen vermutlich vor dem 2. Weltkrieg errichtet und in den 1950er Jahren in seinen heutigen Grundrissmaßen in einen Wohnhausteil und einen landwirtschaftlichen Teil um-, ausgebaut bzw. renoviert. Zwischenzeitlich wurde der vermutlich ehemalige landwirtschaftliche Teil im Erdgeschoß zur PKW-Garage umgebaut. Das Ober u. Dachgeschoß in dem landwirtschaftlichen Teil wurden nicht verändert und dienen heute weiterhin als Lagerräume.

Jeder Verkehrswertermittlung ist grundsätzlich die marktübliche und nachhaltig gesicherte, wirtschaftliche (Folge)Nutzung des zu bewertenden Grundstücks zu Grunde zu legen. Dafür muss sachverständig analysiert werden, ob die der Wertermittlung zu Grunde gelegte Nutzung rentierlich ist oder nicht. Dies geschieht auf Basis einer sogenannten Rentierlichkeitsanalyse. Ihr Ergebnis dient im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Entscheidung über die Wertermittlungsansätze und deren Begründung.

Das Bewertungsobjekt ist aktuell bewohnt. Einer weiteren Nutzung steht nichts entgegen. Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem ausreichenden (gemäß Schulnotenskala) Zustand. Es besteht im Wohnhausteil (EG. und OG.) ein geringer Unterhaltungsstau, ein größerer Renovierungsbedarf besteht im DG. und im nicht wohnbaulichen ehemaligen landwirtschaftlichen Teil sowie an der Außenfassade. Die Bewertung erfolgt für einen besenrein geräumten Zustand. Die hierzu ggf. erforderlich werdenden Räumungs- und Entsorgungskosten sind nicht berücksichtigt.

Heute befinden sich auf dem zu bewertenden bebauten Grundstück (siehe Anlage 1, Parzelle 275/4) folgende unterschiedliche Gebäudetypen:

Gebäudetyp Nr.1 (siehe Bild Nr. 1):

Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus, Baujahr unbekannt; Massivbau bestehend aus EG, OG und nicht ausgebautem Dachgeschoß.

Gebäudetyp Nr. 2 (siehe Bild Nr. 1):

Ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, Baujahr unbekannt; Massivbau bestehend aus EG, OG und nicht ausgebautem Dachgeschoß.

Da das ursprüngliche Baujahr der beiden Gebäudeteile nicht bekannt ist und das Gebäude vermutlich bereits mehrfach umgebaut, renoviert bzw. erweitert wurde ist das modifizierte Ersatzbaujahr rechnerisch zu ermitteln.

Ermittlung des modifizierten Ersatzbaujahres für Gebäudetyp 1 und Gebäudetyp 2:

Um den Verkehrswert eines Gebäudes zu ermitteln ist die Restnutzungszeit eine unabdingbare Voraussetzung. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Wie vor erwähnt wurden vermutlich in den 1950 er Jahren grundlegende Renovierungen durchgeführt. Als Baujahr wird vom Sachverständigen 1955 (geschätzte Fertigstellung der grundlegenden Renovierungen) angenommen.

Das fiktive bzw. modifizierte Baujahr bzw. fiktive / modifizierte Gebäudealter und die damit verbundene Restnutzungsdauer ist gemäß v. g. Einschätzung rechnerisch zu ermitteln. Das ursprüngliche Jahr der Erweiterung, Renovierung und Erneuerung ist unter Berücksichtigung der erhalten gebliebenen (also nicht erneuerten) Gebäudeteile mit einem prozentualen Abschlag zu versehen. Dieser ergibt, bezogen auf die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, das fiktive bzw. modifizierte Baujahr. Die Berechnung des fiktives bzw. modifizierten Baujahres erfolgt gemäß Modell Sprengnetter, Tabelle 2-4, Band 3 Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.02.4/2/6 bis 3.02.4/2/9. Bei der Modernisierung und Erneuerung des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass, die Fundamente, Teile der Fassade und die tragenden Wände, ein Wägungsanteil von rd. 10 % erhalten blieben. Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung wie z.B. anstreichen, tapezieren, Austausch kleiner Ersatzteile etc. wurden seit 1995 (Erwerb der Eheleute 1996 ein neues Bad und ein Gäste-WC errichtet und 1999 die Heizungsanlage erneuert. Aus Sicht des Sachverständigen entspricht das einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung). Als Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde bei einem interpolierten Gebäudestandart von 2,1; 66 Jahre rechnerisch ermittelt

Modernisierung und Renovierung = angenommen
 1955 - (10% von 66 J. = rd. 7 Jahre).
 1955 - 7 Jahre = 1948.
 Fiktives Gebäudealter = 2024 - 1948 = 76 Jahre.

Modifizierte relative Restnutzungsdauer für relatives Gebäudealter in Prozent =
 $76 \text{ Jahre} / 66 \text{ Jahre} = >100 \%$ und Modernisierungsgrad von 4 Punkten ergibt
 eine modifizierte relative Restnutzungsdauer von 27 % der GND von 66 Jahren.

Restnutzungsdauer 27 % von 66 Jahren = rd. 18 Jahre

Berechnung des für die Bewertung angenommenen modifizierten Baujahres:
 2024 zzgl. der Restnutzungsdauer von 18 Jahre abzgl. übliche Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ergibt das errechnete für die Bewertung angenommene fiktive / modifizierte Baujahr.

$2024 + 18 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} = 1976$

Fiktives / modifiziertes Baujahr für Gebäudetyp 1 und Gebäudetyp 2 = 1976

Nebengebäude:
 keine

Aktuelle Baupläne von den Bewertungsobjekten existieren nicht. Die Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand örtlicher Aufmaße ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFl-VO, DIN 277, II. BV etc.) ab; vgl. hierzu ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 3 und Anlage 4, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Zusätzlich wurden für die Erstellung des Gutachtens Fotos der einzelnen Bewertungsobjekte / Bauteile an der Örtlichkeit aufgenommen. Die Anfertigung von nachträglichen Bauplänen war nicht Umfang des Wertgutachtens.

Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung.

Mieter und Pächter:	Keine.
Hausverwaltung:	Keine.
Gewerbebetrieb:	Nein.
Maschinen / Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar und augenscheinlich erkennbar, nicht vorhanden.
Baubehördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Wird dem Gutachten beigelegt.
Altlasten / Bodenverunreinigungen:	Keine bekannt.
Sonstige Besonderheiten:	Durch einen Schmorbrand wurde 2009 ein neuer Zählerkasten eingebaut (siehe Bild Nr. 14)

Wertermittlungsverfahren:

Nach § 6 ImmoWertV 21 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Einfamilien-Wohnhaus. Das sind Wohngrundstücke bei denen die Eigennutzung überwiegt. Hieraus resultiert bei der Auswahl der für diese Nutzungsart zielführenden Bewertungsverfahren die Vorrangigkeit des Sachwertverfahrens. Dementsprechend erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes vorrangig auf der Grundlage des Sachwertes.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und dem zufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Die Ertragswertberechnung erfolgt überwiegend für Objekte, die von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben werden. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderliche Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten wurde deshalb stützend angewendet.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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.

Wertermittlungsstichtag: 13.08.2024

Qualitätsstichtag: 13.08.2024

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2024 (siehe Anlage 1)
- Grundbuchauszug vom 05.08.2024 (Seite Anlage 2).
- Allgemeine Angaben zum Objekt.

Vom Sachverständigen wurden für diese Marktwertermittlung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen eingeholt bzw. erstellt:

- Auszug aus Geoportal (Bodenrichtwert, Anlage 3).
- Mündliche Auskunft über Bodenrichtwert beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Merzig-Wadern.
- Allgemeine örtliche Auskünfte.
- Allgemeine weitere Auskünfte.

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),

4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),

7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

Literatur:

Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1 - 4, Stand Mai 2024.

Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (Sprengnetter / Kierig).

30. Auflage Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“.

Bruno Stubenrauch „Gebäudebewertung Direkt. Stand Juli 2024.

Grundstücksmarktbericht Saarland 2020 u 2022.

Wertrelevante Daten des Gutachterausschusses des Landkreises Merzig-Wadern vom 06.05.2022

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

Verwendete fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter der Verwendung der vom Forum Verlag Herkert GmbH entwickeltem Softwareprogramms „Gebäudebewertung direkt“ (Stand Juli 2024) erstellt.

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Wahlen ist ein Ortsteil der Gemeinde Losheim am See im saarländischen Landkreis Merzig-Wadern. Die Gemeinde Losheim am See hat ca. 16.000 Einwohner. Die Gemeinde Losheim am See befindet sich im Norden des Saarlandes ca. 50 Kilometer von Saarbrücken der Landeshauptstadt des Saarlandes entfernt. Der Gemeinde Losheim am See gehören der Ort Losheim am See und weitere elf Ortsteile an. Die Entfernung zur Kreisstadt Merzig beträgt ca. 16 km. In Merzig befindet sich der Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern, ein Krankenhaus und weitere Fachärzte.

Die Kreisstadt Merzig hat ca. 30.000 Einwohner. Geografisch liegt die nordsaarländische Kreisstadt Merzig zwischen Saarbrücken und Trier jeweils ca. 50 Kilometer entfernt. Metz in Frankreich und Luxemburg sind ebenfalls jeweils ca. 50 Kilometer entfernt. Der Landkreis Merzig-Wadern ist der westlichste und flächengrößte Landkreis des Saarlandes sowie der mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte. Merzig-Wadern wird auch als der „grüne Landkreis“ des Saarlandes bezeichnet. Zu diesem Ruf hat seine große Waldfläche beigetragen.

Der Landkreis umfasst drei Landschaften: den Saargau entlang der Saar, die von Saarlouis kommend das westliche Kreisgebiet in Richtung Trier durchfließt, hier liegt auch die berühmte Saarschleife bei Mettlach, die Ausläufer des Hunsrücks im Norden des Landkreises und das zum Saar-Nahe-Bergland im Osten gehörende Prims-Blies-Hügelland. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Norden beginnend an die Landkreise Trier-Saarburg (in Rheinland-Pfalz), St. Wendel und Saarlouis (beide im Saarland). Im Südwesten grenzt er an das französische Département Moselle und im Westen an den luxemburgischen Kanton Remich.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Wahlen hat ca. 2000 Einwohner. Wahlen verfügt als größter Ortsteil der Gemeinde Losheim am See über eine gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, weiterführenden Schulen, sonstige Bildungseinrichtungen sind im Ortszentrum bzw. im Ortszentrum von Losheim am See vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für periodischen Bedarf (tägliches Bedarf) und für den aperiodischen Bedarf stehen im Ort selbst zur Verfügung. Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet ca. 300 m von der Ortsmitte entfernt.

Verkehr:

Nähe zur Autobahn (Anschlussstelle Merzig A8) ca. 17 km, Flughafen (Saarbrücken) ca. 55 km, Anschluss an Bahn (Merzig) ca. 16 km, Nahverkehrssystem, Naherholungsmöglichkeiten, Ausstattung mit sportlichen und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zum Ortszentrum von Losheim am See beträgt ca. 4 km, ca. 6 Autominuten, dort befinden sich auch die Gemeindeverwaltung und Ärzte. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Schulen, Kindergärten, weiterführenden Schulen, sonstige Bildungseinrichtungen:
- Lebensmittel für den täglichen Bedarf ca. 500 m
 - Kindergarten ca. 300 m
 - Grundschule ca. 300 m
 - Gesamtschule Losheim am See ca. 5 Km
 - weiterführende Schulen (Gymnasien usw.) Stadtzentrum Merzig ca. 16 bis 18 Km
 - Universität Saarbrücken oder Trier ca. 50 Km
 - Einkaufcenter ca. 6 km (Losheim am See)

Grundstück:

Größe: 200 m²

Zuschnitt:

Das Wohnhaus befindet sich in einem Mischgebiet mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung; im Allgemeinen aufgelockerte und geschlossene, 1-2 geschossige Bauweise, während des Ortstermins konnten keine Beeinträchtigungen durch Industrie, Bahn, Autobahn, Flugverkehr etc. festgestellt werden. In der Nähe des Wohnhauses befindet sich keine störenden Betriebe.

Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich der Urwählerstraße / Bornbergstraße hat eine Straßenfrontlänge an der Urwählerstraße von ca. 12,00 m und an der Bornbergstraße von ca. 20 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 17,00 m und einer mittleren Breite von ca. 12,0 m. Der Zuschnitt ist annähernd trapezförmig und eben. Das Gebäude hat eine Grenzbebauung zu dem nordöstlichen nachbarlichen Gebäude.

Bodenverhältnisse:

Aufgrund der bisherigen Nutzung, den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung können keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit gewachsenem tragfähigem Untergrund ohne Grundwasser und unterirdische baulichen Anlagen angenommen. Eine schriftliche Auskunft über Altlasten wurde beim zuständigen Landesamt nicht eingeholt. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft über mögliche Kriegslasten wurde nicht eingeholt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgte über die Urwählerstraße. Die Urwählerstraße ist eine innerörtliche Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr und ist als Fahrbahn aus Asphalt und im Bereich des Wohnhauses mit Gehsteigen aus Verbundsteinbelag ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung

erfolgt über Kanalanschluss, ein Telefonanschluss ist vorhanden, Fernsehempfang über Satelliten. Das Wohnhaus ist eingefriedet durch Randsteine und im Bereich der Urwählerstraße mit Hecken oder ähl. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Vom Auftraggeber wurde kein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorgelegt. Vom Sachverständigen wurde der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bei der zuständigen (Unteren) Bauaufsichtsbehörde nicht hinterfragt. Es wird davon ausgegangen das keine wertbeeinflussenden Eintragungen bestehen und es wird daher Baulastfreiheit unterstellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Im Grundbuch sind keine Eintragungen vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben beim Landesdenkmalamt eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Ein Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau-, bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde. Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan, die Festsetzung im Bebauungsplan, die Innenbereichssatzung, die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, eine Verfügungs- und Veränderungssperre und die Lage in einem Wasserschutzgebiet wurde nicht überprüft und kann bei Bedarf bei der zuständigen Gemeinde angefragt werden.

Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft ob das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. In Abt. II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen, es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens in Sachen Bau-, Planungs- und öffentliches Recht diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen

oder zu ändern.

Privates Recht:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt, weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.

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

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

235

Gebäudebeschreibung Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr: modifiziertes Ersatzbaujahr 1976
BGF: 243 m²
Wohn-/Nutzfläche: 158 m²

Bauweise und Konstruktion:

- Fundamente: Nicht feststellbar, vermutlich auf Grund des Baujahres mit Fundamenten aus Stampfbeton, Bruchstein.
- Außenwände: Nicht überall feststellbar. Außenwände vermutlich je nach Baujahr mit Naturstein-, Ziegelstein- und Hohlblocksteinmauerwerk, innen verputzt, Fassadenputz gestrichen bzw. Südwestseite mit Faserzementplatten verkleidet.
- Innenwände: Nicht überall feststellbar, 11,5 cm bis 24 cm starke Innenwände vermutlich je nach Baujahr mit Ziegelstein- bzw. Hohlblocksteinmauerwerk, beidseitig verputzt.
- Decken: Nicht überall feststellbar, je nach Baujahr verschiedene Deckensysteme wie Holzbalkendecken oder massive Deckensystem (z.B. Ortbeton, Stahlträger- Holzträgerdecken mit Füllelementen)
- Dächer: Geneigtes Dach als Krüppelwalmdach; Konstruktion in Holz. Dachdeckung: Ausführung mit Ziegel. Drei Kamine über Dach mit Faserzementplatten verkleidet, ein Kamin „stillgelegt“.
- Treppen: Treppe vom EG. zum OG: zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodest Teppichbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf. (siehe Bild Nr. 2 u. Nr. 3)
Treppe vom OG. zum DG: zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodest ohne Belag, Geländer und Handlauf. (siehe Bild Nr. 4 u. Nr. 5)
- Dämmungen: Fassade: verputzt mit Rauputz oder Kratzputz ohne Wärmedämmung, gestrichen und eine Giebelseite mit Faserzementplatten verkleidet (siehe Bild Nr. 6);
Dachkonstruktion, Dachboden und Dachschrägen unzureichend gedämmt (siehe Bild Nr. 7 u. Nr. 8).
- Sonstiges: Einseitig angebautes Wohngebäude incl. landwirtschaftlichem Teil: Abmessungen des kompletten Gebäudes ca. 12,40 m x 9,00 m, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoß und nicht ausgebautes Dachgeschoß. Bauweise Massivbau. Dach als Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
- Raumaufteilung incl. landwirtschaftlicher Teil:
Erdgeschoß bestehend aus zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Gäste-WC, Flur, Garage, Heizungsraum.
Obergeschoß bestehend aus 4 Zimmer, Flur, Heulager.
Dachgeschoß bestehend aus zwei Vorratsräumen, Rauchhaus, Dachboden.
- Baujahresbedingtes Risiko von schadstoffhaltigen Bauteilen, z.B. kanzerogene Glaswoll-Dämmung im Dachspeicher, Asbest in Baustoffen.

Über Erweiterungsmöglichkeiten sind ohne Bauvoranfrage keine Angaben möglich.

Ausstattung:

- Türen:** Eingang: Einflügelige Holztür mit Drahtglaseinsatz einschl. Rahmen 1-fach verglast, einfache Schlösser und Beschläge (siehe Bild Nr. 9). Nebeneingang bzw. Garage: Elektr. betriebenes Stahlschwinger (siehe Bild Nr. 10). Wohnraumbtüren aus Holz mit Holzzargen, einfache Schlösser und Beschläge.
- Fenster:** Wohnraumfenster: Holzfenster 2-fach verglast (Bj. ca. 1980 - 1985), Dreh- und Kippmechanik, einfache Schlösser und Beschläge, Fensterbrett innen Holz, außen Kunststein, Kunststoff-Rollläden manuell betrieben.
- Fußböden:** Nebenräume: Beton mit PVC-Belag, bzw. Holzboden mit PVC; Garage: Beton mit Fliesenbelag; Wohnbereich: Laminat, Fliesen, Teppich, Massivholz, alle Beläge auf Massivholzbelag verlegt; Schlafbereich: PVC, Laminat, alle Beläge auf Massivholzbelag verlegt; sanitäre Räume: Fliesen; Küche: Fliesen;
- Wände und Decken:** Wände: Nebenräume: Putz gestrichen bzw. Mauerwerk unverputzt; Wohnräume u. Schlafräume: Tapete, Putz gestrichen; Sanitäre Räume: Fliesen; Küche: Fliesenspiegel, Tapete; Decken: Wohn- u. Schlafräume: Styroporplatten, Tapete, Raufaser;
- Sanitäre Einrichtungen:** Gäste-WC im EG: Stand - WC mit Druckspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasser, einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster, farbige Sanitäröbekte, (siehe Bild Nr. 11). Bad im EG: Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Schlauchbrause, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Glas-/Acryltüre, einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster, farbige Sanitäröbekt, (siehe Bild Nr. 12 u. Nr. 13). Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz gelegt.
- Elektroinstallation:** Einfache Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung. Verteiler ohne Unterverteilung (siehe Bild Nr. 14). Fernsehanschluss, alle Leitungen unter Putz gelegt. Je Raum mindestens ein Lichtauslass und eine Steckdose, einfache Beleuchtungskörper.
- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 1999, (siehe Bild Nr. 15), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer.
- Sonstiges:** Bedingt durch den Ausbaustandart besitzt das Bewertungsobjekt besonders zu veranschlagenden Bauteilen die mit den ermittelten Normalherstellkosten (NHK) je m² Bruttogeschößfläche (BGF) nicht erfasst sind.
- Besondere Bauteile und Besondere Einrichtungen:
Siehe Seite 36 (Von NHK nicht erfasste Bauteile)

Küchenausstattung:
Nicht in Wertermittlung enthalten.

Grundrissgestaltung:
Kubisch, nur bedingt zeitgemäß, Heizungsraum im EG, Abstellraum im EG, und Ankleidezimmer im OG. gefangene Räume, dadurch Garage im EG, Küche im EG. und Schlafzimmer im OG. Durchgangsräume.

Wirtschaftliche Wertminderungen:
nicht zu beurteilen.

Belichtung und Besonnung:
ausreichend, teilweise etwas ungünstig (z. B. Flure im EG. und OG.), Garage und Heizungsraum ohne Fenster bzw. Tageslicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigieren insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Beschreibung (siehe hierzu auch nachfolgende Beschreibung Baumängel und -schäden) aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlichen Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezügliche notwendige Kosten marktangepasst in Ansatz gebracht, (d.h. ggf. zusätzlich „gedämpft, siehe Seite 67). Nicht notwendigen Reparaturen und Instandsetzungen (z. B. Dacherneuerungen, neue Heizungsanlagen, Wärmedämmung der Außenwände, Bäder, sonstige Renovierungen etc.), fiktiv unterstellt stellen eine Modernisierungsmaßnahme dar die zur Folge die Restnutzungsdauer erhöht und bei der modifizierten Berechnung der Restnutzungsdauer (siehe Seite 9) als Vorteilsausgleich („neu für alt“) berücksichtigt werden müssten. Die ermittelte Restnutzungsdauer ist ein rechnerischer Wert, der aus meiner Sicht nur realisiert werden kann, wenn die notwendigen Mängel bzw. Instandhaltungen behoben bzw. durchgeführt werden. Bei der Bemessung der Wertminderung für Baumängel und -schäden (siehe Seite 67) wurden die notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Es wurden keine fiktiven Modernisierungen/Sanierungen unterstellt.

Außenanlagen:

Funktionsfähige Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden unterstellt. Zufahrten, Hauszugang und Stellplätze aus Beton. Rückseitiger Gartenweg aus Beton. Vorderseitig Gartenmauern aus Beton und Hecke als Einfriedungen vorhanden. Die unbefestigten Freiflächen sind überwiegend als Rasen / Wiese angelegt und befinden sich größtenteils in einem mäßigen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Die fachgerechte Verlegung / Zustand der Grundleitungen war nicht feststellbar, wird bei diesem Gutachten jedoch vorausgesetzt, soweit keine anderslautenden Feststellungen gemacht werden.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Besonders an der äußeren Fassade zeigen sich Schäden die vermutlich durch Gebäudesetzungen und eine unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind.

Ansonsten wurden die laufenden Instandhaltungen größtenteils durchgeführt, es zeigen sich an jedoch an einzelnen Bauteilen alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungen. Lokal besteht Renovierungs- und Sanier-

ungsbedarf an Fenster, Innen- und Außentüren, Böden, Wand- und Deckenverkleidungen, Außenanstrich und Anstrich von Holzbauteilen. Vorg. Reparaturen und Instandsetzungen sind mittelfristig vorzunehmen. Grundsätzlich sind bei Verkehrswertermittlungen für erforderliche Schönheitsreparaturen (z. B. Anstriche), kleine Modernisierungen (z. B. tlw. Bodenbelagerneuerungen), und mittelfristige Reparaturen / Instandsetzungen kein Wertabzug vorzunehmen.

Barrierefreiheit:

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei; (siehe Bild Nr. 9). Die Türöffnungen sind überwiegend 90 cm breit.

Die sanitären Räume und die Küche verfügen nicht über eine ausreichende Bewegungsfläche (barrierefrei 1,2 m x 1,2 m, rollstuhlgerecht 1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung / Umrüstung ist nur mit größerem Aufwand möglich. Zugrunde gelegt sind die Vorgaben nach der DIN 18040.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der möglichen erzielbaren Barrierefreiheit nur unter größeren Aufwendungsmaßnahmen erreicht werden kann, die aber in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Ergebnis stehen. Von einem Einfluss auf die Kaufentscheidung kann wohl ausgegangen werden, der aber nicht bezifferbar ist und somit auch nicht in der Wertermittlung berücksichtigt wird. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zweigeschossiges Gebäude handelt wird ein möglicher Interessent wohl eher abgeneigt sein, ein solches Objekt, bei dem er auch noch viel investieren muss, zu erwerben, denn dieses mögliche Klientel wird wohl eher ein komplett ebenerdiges Anwesen bevorzugen.

Baumängel und -schäden Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

- Ausblühungen und Schimmelbildung am Putz Garagenwand zum angebauten nachbarlichen Gebäude auf der Nordostseite (siehe Bild Nr. 16).
- Tür zum Heizungsraum hinter der Garage als Holzschiebetür (Klärung Schornsteinfeger ? FH-Tür siehe Bild Nr. 17).
- Putzschäden mit abplatzenden Putzschichten in der Küche und Esszimmer EG. (siehe Bild Nr. 18 und Nr. 19).
- Tapetenschäden, -risse an Wänden und Decken überwiegend im OG. (siehe Bild Nr. 20 bis Nr. 22).
- Textilbeläge und Deckenbeläge überwiegend im OG. sich teilweise vom Untergrund lösend (siehe Bild Nr. 23 und Nr. 24).
- Sehr steile Treppe zum Dachgeschoß und fehlender Handlauf (siehe Bild Nr. 4 u. Nr. 5).
- Vorratsräume im Dachgeschoß nur noch eingeschränkt nutzbar (siehe Bild Nr. 25 bis Nr. 28).
- Die Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt und mit Fußbodenleisten abgedeckt.
- Putz- / Mauerwerksschäden vermutlich konstruktiv bedingt durch Gebäudesetzungen (siehe Bild Nr. 29 u. Nr. 30)
- Außenputz kleinflächig abplatzend, Anstrich mit abblätternden Farbschichten, Verfärbungen und Verschmutzung (siehe Bild Nr. 31 bis 37).
- Fehlerhafter Einbau Fenster und Rollläden Küche EG, dadurch Feuchteschaden im Innenbereich (siehe Bild Nr. 38 bis Nr. 40)
- Gerissene und abgebrochene Fassadenplatten (siehe Bild Nr. 41 u. Nr. 42).
- Stellenweise Schwellen und Höhenabsätze zwischen den Räumen

- innerhalb der Geschosse (Stolpergefahr).
- Dach mit unzureichender / fehlender Wärmedämmung
 - Außenanlagen stellenweise schadhaft und sanierungsbedürftig, z. B. Betonplatten mit Rissen, Setzungen, Abplatzungen von Belägen (siehe Bild Nr. 43 bis Nr. 46).
 - Türen mit schadhaftem Anstrich (siehe Bild Nr. 47 bis Nr. 49).
 - Holzfenster Anstrich erneuerungsbedürftig.
 - Fehlender Abwasseranschluss an Kanalsystem (siehe Bild Nr. 50).
 - Die Ausführung der elektrischen Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
 - Folgende Bauteile genügen nicht den heutigen Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:
 - Außenwände
 - Decken
 - Trennwände
 - Dach
 - Fenster und Türen
 - Isolierung von Zu- und Ableitungen

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

Energetische Eigenschaften (GEG) **Einfamilien-Wohnhaus**

Baujahr: modifiziertes Ersatzbaujahr 1976
BGF: 243 m²
Wohn-/Nutzfläche: 158 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: wird dem Gutachten beigelegt.

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

241

Gebäudebeschreibung **Landwirtschaftliches Betriebsgebäude**

Baujahr: modifiziertes Ersatzbaujahr 1976
BGF: 92 m²
Wohn-/Nutzfläche: 63 m²

Bauweise, Ausstattung und Konstruktion:

siehe Beschreibung Einfamilienwohnhaus

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

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Der Bodenrichtwert für Bauland wird mit 48,00 €/m² bei einer Bodenrichtwertgrundstücktiefe von 25 m zum Stichtag 01.01.2024 angegeben. Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei. Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft. Auf diesen lageangepassten beitrags- und abgabefreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch zu berücksichtigten Einflussfaktoren bei der Bodenwertermittlung gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts des Marktanpassungsfaktors. Zu bewerten ist das Flurstück 275/4 (siehe Anlage 1).

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von „Bauland“. Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Flurstück 275/4; Bauland:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Nach den Regeln der ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit,

Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde: Losheim am See
 Gemarkung: Wahlen
 Bodenrichtwertzonennummer 3320003
 Stichtag: 01.01.2024
 Art der Nutzung: Mischgebiet (M)
 Entwicklungszustand: baureifes Land (B)
 beitragsrechtlicher Zustand: frei
 Bauweise: offen
 Anzahl der Vollgeschosse: II
 Fläche: keine Angaben
 Tiefe: t25
 Breite: keine Angabe
 Zuschnitt: lageüblich
 Topografie: eben
 Nutzung: Bauland

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Gemeinde: Losheim am See
 Gemarkung: Wahlen
 Bodenrichtwertzonennummer 3320003
 Stichtag: 13.08.2024
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche (W)
 Entwicklungszustand: baureifes Land (B)
 Bauweise: offen (o)
 Anzahl der Vollgeschosse: II
 Fläche: 200 m²
 Tiefe: im Mittel ca. 17 m
 Breite: im Mittel ca. 12 m
 Zuschnitt: annähernd trapezförmig
 Topografie: eben
 Nutzung: Bauland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Beitragsfreier Bodenrichtwert = 48 €/m².

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes:
 Stichtag Richtwertgrundstück = 01.01.2024
 Stichtag Bewertungsgrundstück = 13.08.2024
 Anpassungsfaktor = 1,03

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

Der Verkehrswert wird zum 13.08.2024 (Wertermittlungsstichtag) ermittelt. Der Bodenrichtwert hat sich zwischen der letzten Anpassung Stichtag 01.01.2022 (44 €/m²) und Stichtag 01.01.2024 (48 €/m²) um rd. 9 % erhöht. Das entspricht einer monatlichen Erhöhung von rd. 0,375 %. Davon ausgehend, dass der Bodenwert in der entsprechenden Wertermittlungszone bis zur nächsten Anpassung (01.01.2026) monatlich um 0,375 % steigt wird für die Bewertung der Bodenrichtwert entsprechend um 3 % erhöht (8 Monate x 0,375 %).

Anpassung Lage, Ausrichtung:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßen abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz

unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden. 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).

Da das Bewertungsgrundstück keinen Garten zur abgewandten Straßenseite besitzt wird in Bezug auf die Gartenausrichtung keine Anpassung vorgenommen.

Anpassung Grundstücksgröße:

Erfahrungsgemäß ist der auf den m² Grundstücksfläche bezogene Bodenwert von der Grundstücksgröße abhängig. Es gilt folgender Erfahrungssatz: Je größer die Gesamtfläche, desto kleiner ist der auf den m² bezogene Bodenwert.

Kommt eine Zerlegung des Grundstücks in Flächen unterschiedlicher Qualitäten - z.B. in Vorder- und Hinterland - nicht in Betracht, bleibt die Möglichkeit, den bezogenen Bodenwert über Umrechnungskoeffizienten zu modifizieren. Hierzu werden von einigen Gutachterausschüssen Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe zur Verfügung gestellt.

Anpassung Grundstückstiefe:

Das Grundstück wurde über die Vorgaben der Bodenrichtwertangabe über die Tiefe angepasst.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen über die Tiefe gemäß den Vorgaben der Tab. 4: Seite 49 Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Merzig-Wadern 2020 „Tiefenanpassung“

Tiefe Richtwertgrundstück = 25 m (Umrechnungskoeffizient 1,0)

Tiefe Bewertungsgrundstück = ca. 17 m (Umrechnungskoeffizient rd. 1,08)

Grundsätzlich gilt: Je größer die (Über-) Tiefe des Grundstücks, desto größer ist der Abschlag auf den Bodenwert pro m².

Anpassung Grundstückszuschnitt:

Für ein gut gestaltetes Grundstück lässt sich regelmäßig ein höherer Kaufpreis als für ein ungünstig geschnittenes Grundstück erzielen. Deshalb sind bei der Wertermittlung Abweichungen des Grundstückszuschnitts des Wertermittlungsobjekts von Vergleichs- bzw. Richtwertgrundstücken zu berücksichtigen.

Der Grundstückszuschnitt ist desto höherwertiger, je günstiger das Verhältnis zwischen der Frontbreite des Grundstücks und seiner Tiefe ist. Als Maßstab zur Berücksichtigung der Grundstücksgestalt kann der Quotient aus Frontbreite und Grundstückstiefe herangezogen werden. Sofern die regionalen Gutachterausschüsse keine Umrechnungskoeffizienten zum Grundstückszuschnitt liefern, kann die Tabelle des Gutachterausschusses in Bergisch Gladbach als „wohl geschickteste Erfassung des Grundstückszuschnitts i. V. m. mit der Grundstücksfläche und -tiefe“ herangezogen werden (Berechnungs-Quelle: Wolfgang Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010).

Diese Berechnung ist nur für Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäuser und Einfamilien-Reihenhäuser gedacht.

Grundstücksbreite Bewertungsgrundstück: ca. 12,0 m

Grundstückstiefe Bewertungsgrundstück: ca. 17,0 m

Vorgegebener Umrechnungskoeffizient: 1,0 = 0,0 %

Anpassung Sonstiges:

Topografie (eben = 0 %)

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eben ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anbauart (freistehend = 100 %):

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfeweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zu einem freistehenden Haus betragen diese:

bei Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 %

beim Mittelhaus 80 % - 95 %.

Örtliche Daten werden nicht zur Verfügung gestellt, wegen Endhaus wird ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

245

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für
 .Zeit: 3,00 %
 Lage: 0,00 %
 Grundstücksgröße: 0,00 %
 Grundstückstiefe: 8,00 %
 Grundstückszuschnitt: 0,00 %
 Sonstiges: -5,00 %

Anpassungsfaktor: 1,05678

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024: 48,00 Euro / m²
 Faktor: 1,05678
Bodenwert (48,00 Euro / m² x 1,05678): 50,73 Euro / m²
 Grundstücksgröße: 200 m²

Bodenwert gesamt (200 m² x 50,73 Euro / m²): 10.146 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 10.146 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m ²]	Wert Euro
1	Flurstück 275/4; Bauland	rentierliche Teilfläche	200	10.146

Summe der Teilflächen: 200 m²
 Fläche aus Objektdaten: 200 m²

Summe: 10.146 Euro

davon rentierlich: 10.146 Euro
 davon unrentierlich: 0 Euro

Sachwert Einfamilien-Wohnhaus

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

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

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogeschosßfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt, und als Grundlage dieser Wertermittlung verwendet. Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF wurde als Bezugsgröße angewendet.

Die Flächen wurden, soweit vorliegend, aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen. Fehlende Maße wurden (soweit nötig) vor Ort auf gemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Brutto-Grundfläche:

Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1 :2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (z. B. überdachte Loggia, Durchfahrt),
- Bereich c: nicht überdeckt (z. B. Balkon).

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern (lichte Höhe <ca. 1,25 m), Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von ca. 1,25 m und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.

Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss können sich Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig).

und

b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein fehlender Drempele ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation (Gebäudemix)).

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für ein Einfamilien-Wohnhaus.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus, derartige Objekte werden nach Sachwerten gehandelt. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 3 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

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).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21):

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

Baukostenregionalfaktor:

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

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile:

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Alarmanlage im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten:

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21):

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen:

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21):

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Auswahl Bezugseinheit: BGF
 Berechnungsgrundlage: NHK 2010
 Typ: 2.32; Doppel- und Reihenendhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Gebäudestandards: berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 137,14 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
 NHK: 580,00 Euro (Standardstufe 1)
 Anteil: 0,75

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
 NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,25

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 97,80 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,93

Beschreibung: Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,07

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 70,95 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 73,70 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,75

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 73,70 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,75

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 32,85 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,88

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,12

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 67,05 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 67,05 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK: 745,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 38,70 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK: 645,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 66 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 2,1
NHK errechnet: 658,94 Euro

NHK gewählt: 658,94 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe): 1,00
für die Grundrissart (keine Angabe): 1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2024):

Bundesland: Saarland
Stadt-/Landkreis: LK Merzig-Wadern
→ 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
Ausgangswert: 659,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Basis: 2015 = 100
Index zum Stichtag (August 2024): 163,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901
163,30 / 0,901 = 181,243

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	modifiziertes Ersatzbaujahr 1976
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	48 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	66 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	18 Jahre
erhöht/verkürzt um:	0 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	18 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	72,7 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x NHK	x Index	=	Summe
243	x 659,00 Euro/m ²	x 1,8124	=	290.232,30 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (siehe Seite 36):	14.644,19 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	304.876,49 Euro
Alterswertminderung (72,7 %)	221.645,21 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	83.231,28 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	9.146,29 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (72,7 %):	6.649,35 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (keine):	0,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	2.496,94 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 85.728,22 Euro

257

Von den NHK nicht erfasste BauteileGebäude: **Einfamilien-Wohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
Klappläden	OG. Südostseite (siehe Bild Nr. 6).	Psch.	.380,00 Euro	1,00	380,00 Euro
Eingangstreppe	1 Stufe Kunststein incl. Haustüreinfassung (siehe Bild Nr. 9)	Psch.	900,00 Euro	1,00	900,00 Euro
Schornsteine	Neuer Schornstein Heizungsanlage 1-zügig (siehe Bild Nr. 6 hinterer Schornstein), Schornstein für feste Brennstoffe 1-zügig (siehe Deckblatt rechter Schornstein), „stillgelegter“ Kamin 1-zügig (siehe Deckblatt, Mitte)	Stück	1.600,00 Euro	3,00	4.800,00 Euro
Sonstige Betriebseinrichtung	Hausgasanschluss (siehe Bild Nr. 55)	Stück	2.000,00 Euro	1,00	2.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	8.080,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index: 1,8124	14.644,19 Euro
Zu-/Abschlag: 0,00 %	0,00 Euro
Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen):	14.644,19 Euro

Sachwert Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung-zur Verfahrenswertberechnung:

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.
siehe Beschreibung Einfamilien-Wohnhaus.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogeschoßfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt, und als Grundlage dieser Wertermittlung verwendet. Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF wurde als Bezugsgröße angewendet.

Die Flächen wurden, soweit vorliegend, aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen. Fehlende Maße wurden (soweit nötig) vor Ort auf gemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der Geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für ein landwirtschaftliches Gebäude.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Nebengebäude bzw. um ein untergeordnetes Bauwerk. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Siehe Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Normalherstellungskosten „Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen“ Seite 3.01.1/12.5/1 bis 3.01.1/12.5/4, sowie Anlage 4 ImmoWertV.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	18.5.1; Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe:	Außenwände
Wägungsanteil:	30 %
NHK:	81,00 Euro

Beschreibung:	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
NHK:	270,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	1,00

Kostengruppe:	Dach
Wägungsanteil:	30 %
NHK:	81,38 Euro

Beschreibung:	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profiblech
NHK:	245,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,75

Beschreibung: Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
 NHK: 350,00 Euro (Standardstufe 5)
 Anteil: 0,25

Kostengruppe: Fenster und Außentüren bzw. -tore
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 12,25 Euro

Beschreibung: Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
 NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 0,00 Euro

Beschreibung: Keine
 NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion
Wägungsanteil: 4 %
NHK: 12,40 Euro

Beschreibung: Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
 NHK: 270,00 Euro (Standardstufe 4)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
 NHK: 350,00 Euro (Standardstufe 5)
 Anteil: 0,50

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 20 %
NHK: 54,00 Euro

Beschreibung: zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte
 NHK: 270,00 Euro (Standardstufe 4)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
Wägungsanteil: 2 %
NHK: 4,90 Euro

Beschreibung: Regenwasserableitung
 NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Wärmeversorgungsanlagen
Wägungsanteil: 1 %
NHK: 0,00 Euro

Beschreibung: keine
 NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,00

Kostengruppe: lufttechnische Anlagen
Wägungsanteil: 1 %

NHK: 2,70 Euro

Beschreibung: Firstentlüftung
NHK: 270,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Starkstrom-Anlage
Wägungsanteil: 1 %
NHK: 2,45 Euro

Beschreibung: Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: nutzungsspezifische Anlage
Wägungsanteil: 1 %
NHK: 0,00 Euro

Beschreibung: keine
NHK: 245,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,00

Standardstufe, interpoliert: 3,2
NHK errechnet: 251,07 Euro

NHK gewählt: 251,07 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

Gebäudegröße BGF: 1,00
Unterbau: 1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2024):

Bundesland: Saarland
Stadt-/Landkreis: LK Merzig-Wadern → 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 11,00 %
Ausgangswert: 251,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Nebengebäude
Basis: 2015 = 100
Index zum Stichtag (August 2024): 163,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901
163,30 / 0,901 = 181,243

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: modifiziertes Ersatzbaujahr 1976
Stichtag: 2024
Alter zum Stichtag: 48 Jahre
bei einer Lebensdauer von: 66 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
Restnutzungsdauer rechn.: 18 Jahre

erhöht/verkürzt um:	0 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	18 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	72,7 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
92	x	251,00 Euro/m²	x	1,8124	=	41.851,94 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (keine):	0,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	41.851,94 Euro
Alterswertminderung (72,7 %)	30.426,36 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	11.425,58 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	1.255,56 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (72,7 %):	912,79 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (keine):	0,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	342,77 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 11.768,35 Euro

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

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilien-Wohnhaus	85.728,22 Euro
2	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	11.768,35 Euro
Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:		97.496,57 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil):		10.146,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:		107.642,57 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,160 =		124.865,38 Euro
zusätzliche Marktanpassung:		
wegen fallender Immobilienpreise seit dem Berichtszeitraum -6,00 % =		-7.491,92 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		117.373,46 Euro

Erläuterung/Begründung:

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 – nachfolgend ImmoWertV 2010 genannt – zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019, am 01.07.2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten des Weiteren die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, die Vergleichsrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015. Darüber hinaus galten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmten.

Zum 01.01.2022 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – im Folgenden ImmoWertV 2021 genannt – in Kraft, durch die alle bisher in der Immobilienbewertung geltenden Richtlinien und Verordnungen außer Kraft gesetzt werden. Ursprünglich war beabsichtigt, die bisher gültigen Einzelrichtlinien zur Immobilienbewertung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ war jedoch nicht zielführend, so dass schließlich diesbezüglich eine vollständige Überarbeitung und letztlich eine Novellierung der bisherigen gesetzlichen Grundlagen zur Immobilienbewertung erfolgte. Das Ziel dabei ist die Sicherstellung von einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zur Immobilienbewertung sowie die Überführung und Zusammenfassung von mehreren nicht rechtsverbindlichen Richtlinien in einer rechtsverbindlichen Verordnung.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gilt es der Umsetzung und Beachtung teilweise geänderter und teilweise auch neuer gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen in der Immobilienbewertung. Dies betrifft u. a. beispielsweise die künftige Einführung eines Baukostenregionalfaktors, den künftigen Ansatz einer ausstattungsstandardunabhängigen Gesamtnutzungsdauer und die daraus resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie auch die Ableitung sämtlicher wertrelevanter Daten aus tatsächlich am Markt realisierten Kaufpreisen nach einheitlichen Modellen als Grundlage für die Immobilienbewertung.

Da insbesondere die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Saarlandes bisher abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten – wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen – auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden und die derzeit vorliegenden wertrelevanten Daten somit die künftig bei der Ableitung nach ImmoWertV 2021 zu beachtenden Einflussgrößen nicht berücksichtigt haben, ist eine Umstellung der wertermittlungstechnischen Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 erst dann sachgemäß, wenn von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte neue Ableitungen der wertrelevanten Daten auf Basis der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 vorliegen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 10 ImmoWertV 2021 besagt diesbezüglich in den Absätzen 1 und 2:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben

Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist."

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 besagt weiterhin:
„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Wertermittlung – insbesondere im Hinblick auf die Ableitung und Anwendung der wertrelevanten Daten - auf Basis der oben genannten, bisher gültigen Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 sowie der damit verbundenen Wertermittlungsrichtlinien.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Merzig-Wadern werden Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser angegeben. Diese Faktoren basieren nicht auf der den Vorgaben der Immo WertV 2021 welche am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Die hier verwendeten Daten für den Sachwertfaktor wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform entsprechend verwendet. Gesucht ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienwohnhaus mit einem angepassten Bodenwertniveau von rd. 50 €/m² und einem vorl. Sachwert von rd. 110.000 € für den Wertermittlungsstichtag 13.08.2024. Errechneter Sachwertfaktor gemäß der Aktualisierung der Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses Merzig-Wadern vom 06.05.2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021) 1,16. Gegenüber dem Berichtzeitraum 01.01.2020 und 31.12.2021 werden wieder fallende Immobilienpreise festgestellt. Gemäß Fachzeitschrift „Immobilien & bewerten“ Sprengnetter bestätigt sich dieser Trend, sodass die Preise für unsanierte Wohnimmobilien in Deutschland im 4. Quartal zwischen 2021 und 2022 um 3,8 % und im 4. Quartal zwischen 2022 und 2023 um 4,7 % gesunken sind. Zurzeit werden wieder steigende Immobilienpreise festgestellt, im 1. Quartal zwischen 2023 und 2024 sanken die Preise „nur“ noch um 2,0 % und haben so wieder das Niveau von 2022 erreicht. Wegen der seit dem Berichtzeitraum fallenden Kaufpreise wurde vom Sachverständigen eine zusätzliche Marktanpassung von minus 6 % gegenüber dem errechneten Sachwertfaktor vorgenommen.

Datengrundlage und Erhebungsmethodik:
Aktualisierung der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig Wadern vom 06.05.2022, Nachbewertung der Jahre 2020 u. 2021 und Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2010 (66 Jahre)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere Ertragsverhältnisse:	
0,00 %	0,00 Euro
Besondere Sondernutzungsrechte:	
0,00 %	0,00 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden:	
aus Bauschadenermittlung (siehe Seite 20, 21 u. 67)	- 7.000,00 Euro
Merkantiler Minderwert:	
anteilig aus Baumängeln und Schäden (-0,0 %)	- 0,00 Euro
Liquidationsobjekte:	

261

- 0,00 %	- 0,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung:	
0,00 %	0,00 Euro
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand:	
0,00 %	0,00 Euro
Freilegungskosten:	
0,00 %	0,00 Euro
Bodenverunreinigungen:	
0,00 %	0,00 Euro
Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile:	
0,00 %	0,00 Euro
Photovoltaikanlage:	
0,00 %	0,00 Euro
Barrierefreiheit, Zu-/Abschlag:	
0,00 %	0,00 Euro
Sonstiges:	
0,00 %	0,00 Euro
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-7.000,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:	110.373,46 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	0,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 4 Stellen):	110.000,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnfläche	5,90	manuell	112,00	660,80	7.929,60	0,79	manuell

Zwischensumme:		7.929,60 Euro
Garagen / TG-Stellplätze:	1 Stpl. 30,00 Euro / Stpl. →	360,00 Euro
offene Stellplätze:	0 Stpl. 0,00 Euro / Stpl. →	0,00 Euro
Mieteinnahmen / Marktmiete:		8.289,60 Euro
Tatsächliche Miete Ab-/Zuschlag:	0,00 %	0,00 Euro
Summe angemessene Miete:		8.289,60 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten:	0,00 %	0,00 Euro / W-/NFL	0,00 Euro
Grundsteuer:	0,00 %	0,00 Euro / W-/NFL	0,00 Euro
Instandhaltungskosten:	19,49 %	13,80 Euro / W-/NFL	1.545,60 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	28,89 %	104,00 Euro / W-/NFL	104,00 Euro
Verwaltungskosten:	4,79 %	3,54 Euro / W-/NFL	397,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,48 Euro / W-/NFL	165,79 Euro
Miet-Reinertrag:		27,46 Euro / W-/NFL	6.077,21 Euro
Sonstiges:			0,00 Euro
Miet-Reinertrag:			6.077,21 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Wohnfläche	0,79 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 0,79 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
10.146,00 Euro 80,15 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 5.997,06 Euro

mittlere Restnutzungsdauer: 18 Jahre
Zinssatz: 0,79 %
Vervielfältiger: 16,72
Gebäudeertragswert: 100.270,84 Euro

zzgl. Bodenwert: 10.146,00 Euro

Ertragswert: 110.416,84 Euro

263

Zusätzliche Marktanpassung:		
	0,00 %	0,00 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		110.416,84 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere Ertragsverhältnisse:		0,00 Euro
Wertminderung durch dauerhaften strukturellen Leerstand:		0,00 Euro
Besondere Sondernutzungsrechte:		
	0,00 %	0,00 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden: aus Bauschadenermittlung (siehe Seite 20, 21 u. 67)		- 7.000,00 Euro
Merkantiler Minderwert: anteilig aus Baumängeln und Schäden (-0,0 %)		- 0,00 Euro
Liquidationsobjekte:		
	- 0,00 %	- 0,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung:		
	0,00 %	0,00 Euro
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand:		
	0,00 %	0,00 Euro
Freilegungskosten:		
	0,00 %	0,00 Euro
Bodenverunreinigungen:		
	0,00 %	0,00 Euro
Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile:		
	0,00 %	0,00 Euro
Photovoltaikanlage:		
	0,00 %	0,00 Euro
Barrierefreiheit, Zu-/Abschlag:		
	0,00 %	0,00 Euro
Sonstiges:		
	0,00 %	0,00 Euro
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:		0,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-7.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 4 Stellen): 103.000,00 Euro

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der 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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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 ab-

weichende 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 und das Mietausfallwagnis. 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 (marktconformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder

ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da „nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird“, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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. Die Wohnflächen wurden, soweit vorliegend, aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen. Fehlende Maße wurden (soweit nötig) vor Ort aufgemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der Geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach § 27 Abs. 5 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 27 Abs. 5 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 27 Abs. 5 Satz 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 5 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf die benachbarte Region zurückgegriffen werden darf. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft - der Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland IVD für das Saarland 2024 als Ausgangswert bestimmt.

Preisspiegel IVD 2024 - Wohnungsmieten:
für Losheim (ca. 70 m², 3 Zimmer-Wohnung):
gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 5,50 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,30 €/m²
- gute Mieten: ca. 6,80 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,20 €/m²

für Merzig (ca. 70 m², 3 Zimmer-Wohnung):
gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 5,50 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 7,00 €/m²
- gute Mieten: ca. 8,00 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,83 €/m²

Da sich das Bewertungsobjekt im Landkreis Merzig-Wadern und in der Gemeinde Losheim am See befindet, dienen die Angaben der Orientierung. Der mittlere Mietwert von Losheim mit ca. 6,30 €/m² erscheint nach Sachverständiger Einschätzung realistisch.

Wohnungsmiete:

Die Miete für mittlere Lage und Ausstattung wird mit 6,30 €/m² bezogen auf eine 3-ZKB-Wohnung von ca. 70 m² Wohnfläche angenommen. Die Berechnung der marktüblich erzielbaren Miete erfolgt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes Saarland von 2020 dort wird ein Normobjekt mit einer Wohnfläche von 76 m² bei einem Bodenrichtwert von 83,00 €/m² ohne Einbauküche, Balkon/Terrasse, Keller, Gartennutzung, Gäste-WC und Renovierung, mit einem Mittelwert angegeben.

Berechnung Wohneinheit

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Miete von 6,30 €/m² für die nachfolgende Berechnung zugrunde gelegt. Wohnfläche ohne Terrasse rd. 112 m², BRW rd. 50 €/m².

Berechnung: Ausgangswert = 6,30 €/m² x 0,90 (Anpassung an die Größe (Wohnfläche 112 m²) x 0,91 (Anpassung an die Lage (Bodenrichtwert) x 1,05 (Terrasse) x 1,02 (Keller / Scheune) x 1,02 (Garten) x 1,04 (Gäste-WC) = Mögliche errechnete Miete 5,86 €/m².

Als marktüblich erzielbare Kaltmiete werden 5,90 €/m² vom Sachverständigen angenommen.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresab-

schluss und der Geschäftsführung. Nach ImmoWertV 21 sind 351 € p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 420 € p.a. je Eigentumswohnung, 46 € p.a. je Garagenplatz oder ähnlichem Einstellplatz zum Wertermittlungsstichtag anzusetzen.

Bei reiner gewerblicher oder gemischter gewerblicher Nutzung sind 3 vom Hundert der erzielbaren Rohbetrags anzusetzen.

In diesem Falle unter Berücksichtigung der Nutzungsart wurden:

351 € für Wohngebäude

und

46 € für Garage

zu Grunde gelegt.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung nach Alter der Liegenschaft des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Als Instandhaltungskosten werden nach ImmoWertV 21 für Wohnnutzung, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden, 13,80 € im Jahr und für Garagen- oder Einstellplätze 104,00 € je Platz angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle unter Berücksichtigung der Nutzungsart wurden:

13,80 €/m² für Wohnflächen

und

104 € für Garage

zu Grunde gelegt.

Mietausfallwagnis:

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch leer stehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbring-

lichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen. Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Diese betragen:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung,

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

In diesem Fall ist das Mietausfallrisiko für Wohnnutzung mit 2% anzusetzen.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszinssatz wurde vom Sachverständigen anhand der Aktualisierung der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern vom 06.05.2022 mit 0,79 % errechnet.

Ausgangswert: Restnutzungsdauer 18 Jahre.

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

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Nutzungsart: gültig für alle
Gebäudeart: Ein- und Zweifamilienhäuser

Generelle Einflussfaktoren:

Restnutzungsdauer: < 25 Jahre
Lage: mäßig
Liegenschaftszinssatz von 1,50 % bis 2,50 %

Spezielle Einflussfaktoren:

Marktsituation: ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage
→ Empfehlung: Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Miet- und Kaufpreisrelation: durchschnittliches Mietniveau und durchschnittliche Preise
→ Empfehlung: Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
Gewählter Liegenschaftszinssatz: 0,79 % (siehe Seite 51)

Nach Sommer, G. und Kröll, R.: Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG 5/95;
Spannen modifiziert gemäß Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD, Stand Januar 2023;
Anpassungen bez. RND in Anlehnung an W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023

271

Berechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m ² W-NFL.
Wohnfläche	112,00	7.929,60	19,49	1.545,60	13,80

Gesamt:

112,00	8.289,60	19,49	1.545,60	13,80
--------	----------	-------	----------	-------

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

Berechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m ² W-NFL.
Wohnfläche	112,00	7.929,60	4,43	351,00	3,13

Garagen / Stellplätze:

	360,00	12,78	46,00
--	--------	-------	-------

Gesamt:

	112,00	8.289,60	4,79	397,00	3,54
--	--------	----------	------	--------	------

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

Berechnung Mietausfallwagnis/Sonstiges

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m ² W- NFL.
Wohnfläche	112,00	7.929,60	2,00	158,59	1,42

Garagen / Stellplätze:

	360,00	2,00	7,20
--	--------	------	------

Gesamt:

	112,00	8.289,60	2,00	165,79	1,48
--	--------	----------	------	--------	------

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

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (Gewichtung vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheiten des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er bildet den sachlichen Wert, das heißt jenen Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse:

Sachwert: rd. 110.000 Euro
 Ertragswert: rd. 103.000 Euro

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 zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit aufstehendem Einfamilienwohnhaus (sog. Eigennutzungsobjekt), Einfamilienwohnhäuser (Eigennutzungsobjekte) werden nach Sachwerten gehandelt. Hieraus resultiert bei der Auswahl der für diese Nutzungsart zielführenden Bewertungsverfahren die Vorrangigkeit des Sachwertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- (ab 3 WE) und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 3,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren und für die Ertragswertermittlung zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Sachwertverfahren das Gewicht $3,00 (c) \times 1,00 (d) = 3,00$ und das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[110.000,00 \text{ €} \times 3,00 + 103.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 4,00 = \text{rd. } 108.250,00 \text{ €}$,

Unter Berücksichtigung der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes und der örtlichen Lage sowie die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird der unbelastete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit:

rd. 108.000 Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden. Es können bei einer Verkehrswertberechnung nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Der gemäß § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann, bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen, immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass dem Sachverständigen keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen im Gutachten genannten Bewertungsgrundlagen als notwendige Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Die im Gutachten in der Anlage „Bilder“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert.

Zudem soll darauf hingewiesen werden, dass sich der Immobilienmarkt momentan in einem Wandel befindet, welcher vor allem auf der aktuellen Wirtschaftslage (insbesondere steigende Inflation und Zinsen) gründet. Die in der Berechnung angewendeten Daten und Faktoren beruhen überwiegend auf Marktableitungen aus den Jahren 2018 bis 2021. Seitdem haben sich jedoch einige grundlegende Marktgegebenheiten verändert. Auf Grund der Aktualität dieser Entwicklungen konnten jedoch von Gutachterausschüssen oder anderen Experten bisher keine validen Ableitungen bzw. Bezifferungen dieser Entwicklungen herausgearbeitet und veröffentlicht werden. Demnach sollte zwingend berücksichtigt werden, dass im Verkaufsfall des Bewertungsobjektes, bei einem Fortwähren dieser Entwicklungstendenzen, durchaus ein Preis unterhalb des ermittelten Wertes erzielt werden oder eine verlängerte Vermarktungszeit einsetzen könnte. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

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

Ort: Losheim am See, den 02.09.2024

Unterschrift Gutachter

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

Haftungsausschluss

Baumängel:

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitliche Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen waren die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig war. Hierbei wurden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei der Wertermittlung wurde deshalb die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Der Verfasser hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

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. Das Gutachten darf nicht im Internet veröffentlicht werden. Das beauftragte Gutachten wird als Normalbrief versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten. Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Auftragnehmer sind in der Höhe auf den Betrag beschränkt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

Von Immobilienpool
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

Notizen des Bearbeiters

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd u.ä.) untersucht. Es kann daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsgefährdende Baustoffe bei der Errichtung der baulichen Anlagen verwendet wurden. Eine verbindliche Aussage hierzu ist nur nach Untersuchung durch Sonderfachleute möglich und übersteigt das Maß einer üblichen Wertermittlung. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können und dass einer der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nichts im Wege steht.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks unterstellt. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für das Bewertungsgrundstück wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern. Zu Fragen von ggf. vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Boden kann in diesem Gutachten nicht Stellung genommen werden. Diese spezielle Problematik fällt nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen, ist somit nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist daher ggf. gesondert zu untersuchen.

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag bezogen. Hierfür wurde für den Wertermittlungsstichtag die aktuelle und für die Gebäudeart der zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr verwendet. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baumängel, Bauschäden, 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung

im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

282

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	WGF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ²)
Erdgeschoß	EG								
Erdgeschoß		9,000	3,400	1,000	nein	30,600	0,000	1,000	0,000
Obergeschoss	OG								
Obergeschoss		9,000	3,400	1,000	nein	30,600	0,000	1,000	0,000
Dachgeschoß	DG								
Dachgeschoß		9,000	3,400	1,000	nein	30,600	0,000	1,000	0,000

Summe KG 0,000
 Summe EG 30,600
 Summe OG 30,600
 Summe DG 30,600

Summe Gebäude: BGF: 91,800 BRI: 0,000

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

283

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Einfamilien-Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m²)	Raumfläche (m²)	Nutz- fläche	Fläche (m²)
Erdgeschoß				%					
	Esszimmer	3,460	3,130	1,00	1,000		10,830	nein	
	Wohnzimmer	3,330	3,600	1,00	1,000	11,988			
		0,260	0,410	1,00	-1,000	-0,107	11,881	nein	
	Flure	3,550	1,120	1,00	1,000	3,976			
		1,800	1,140	1,00	1,000	2,052			
		3,280	1,210	1,00	1,000	3,969			
		0,930	1,570	1,00	1,000	1,460	-11,457	nein	
	Gäste-WC	1,200	0,980	1,00	1,000		1,176	nein	
	Küche	4,180	1,760	1,00	1,000	7,357			
		1,120	0,730	1,00	1,000	0,818			
		0,470	0,260	1,00	-1,000	-0,122	8,052	nein	
	Abstellraum	2,940	1,650	1,00	1,000		4,851	nein	
	Bad	2,820	1,650	1,00	1,000	4,653			
		1,430	0,250	1,00	1,000	0,357	5,010	nein	
Summe									53,258
Summe									53,258
Erdgeschoß									

Obergeschoss				%					
	Ankleide	3,650	3,440	1,00	1,000	12,556			
		0,280	0,540	1,00	-1,000	-0,151	12,405	nein	
	Flur	1,520	1,760	1,00	1,000	2,675			
		1,100	0,800	1,00	1,000	0,880			
		0,500	0,170	1,00	1,000	0,085	3,640	nein	
	Schlafen	4,250	3,460	1,00	1,000		14,705	nein	
	Wohnen	3,660	4,580	1,00	1,000		16,763	nein	
	Essen	4,170	2,650	1,00	1,000	11,050			
		0,540	0,260	1,00	-1,000	-0,140	10,910	nein	
Summe									58,423
Summe									58,423
Obergeschoss									

Dachgeschoß				%					
	Vorratsraum	3,500	1,500	1,00	0,500	2,625			
		3,500	1,850	1,00	1,000	6,475	9,100	ja	
	Vorratsraum	3,500	1,500	1,00	0,500	2,625			
		2,250	3,500	1,00	1,000	7,875	10,500	ja	
	Dachraum	5,020	4,540	1,00	1,000	22,791			
		4,540	1,500	1,00	0,500	3,405			
		4,540	1,500	1,00	0,500	3,405			
		1,550	1,600	1,00	-1,000	-2,480	27,121	ja	
Summe									46,721
Summe									46,721
Dachgeschoß									

Summe gesamt:	Wohnfläche	111,681
	Nutzfläche	46,721
	Wohn- / Nutzfläche	158,401

284

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Erdgeschoß				%					
	Garage	4,780	2,850	1,00	1,000		13,623	ja	
	Heizungsraum	3,040	2,790	1,00	1,000	8,482			
		0,320	0,360	1,00	-1,000	-0,115	8,366	ja	
Summe									21,989
Summe Erdgeschoß									21,989
Obergeschoss				%					
	Scheune	7,970	2,850	1,00	1,000	22,715			
		0,320	0,360	1,00	-1,000	-0,115	22,599	ja	
Summe									22,599
Summe Obergeschoss									22,599
Dachgeschoß				%					
	Scheune	4,970	2,850	1,00	1,000	14,165			
		2,850	1,500	1,00	0,500	2,138			
		2,850	1,500	1,00	0,500	2,138			
		0,320	0,360	1,00	-1,000	-0,115	18,324	ja	
Summe									18,324
Summe Dachgeschoß									18,324

Summe gesamt:	Wohnfläche	0,000
	Nutzfläche	62,913
	Wohn- / Nutzfläche	62,913

Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: **Einfamilien-Wohnhaus**

Preise: brutto

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Teilleistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände (siehe Seite 20 u. 21)				
insgesamt pauschal geschätzt und angepasst.	1,00	Psch.	7.000,00 Euro	7.000,00 Euro

Summe Kosten insgesamt:		7.000,00 Euro
Nebenkosten:	0,00 %	0,00 Euro
Risikoabschlag:	0,00 %	0,00 Euro
Kostenaufwand:		7.000,00 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		0,00 Euro
Alterswertminderung (optional):	-0,00 %	-0,00 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		7.000,00 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 0 Stellen):		7.000,00 Euro

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 1 / 60

Beschreibung:

Aufteilung der zwei Gebäudetypen.



Bild: 2 / 60

Beschreibung:

1. Treppenlauf Treppe EG. zum OG.



Bild: 3 / 60

Beschreibung:

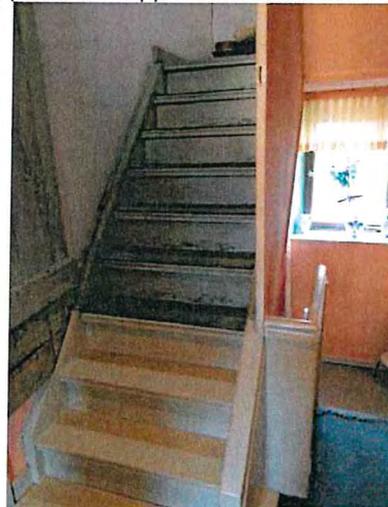
2. Treppenlauf Treppe EG. zum OG.



Bild: 4 / 60

Beschreibung:

1. Treppenlauf Treppe OG. zum DG.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 5 / 60

Beschreibung:

2. Treppenlauf Treppe OG. zum DG.



Bild: 6 / 60

Beschreibung:

Giebelansicht (Südwestseite).



Bild: 7 / 60

Beschreibung:

Dachgeschoss.

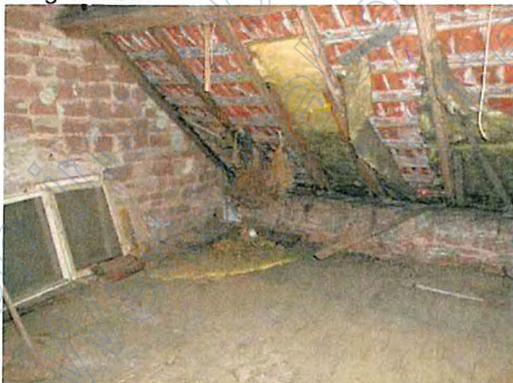


Bild: 8 / 60

Beschreibung:

Dachgeschoß.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 9 / 60

Beschreibung:
Gebäudeeingangstür.



Bild: 10 / 60

Beschreibung:
Garagenzufahrt, Garagenschwinger und
„Scheuenklappe“.



Bild: 11 / 60

Beschreibung:
Gäste-WC.



Bild: 12 / 60

Beschreibung:
Bad EG.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße.13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 13 / 60

Beschreibung:

Duschkabine Bad EG.



Bild: 14 / 60

Beschreibung:

Stromzählerkasten.

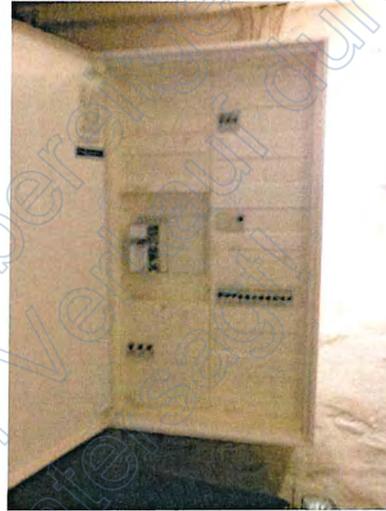


Bild: 15 / 60

Beschreibung:

Heizung.

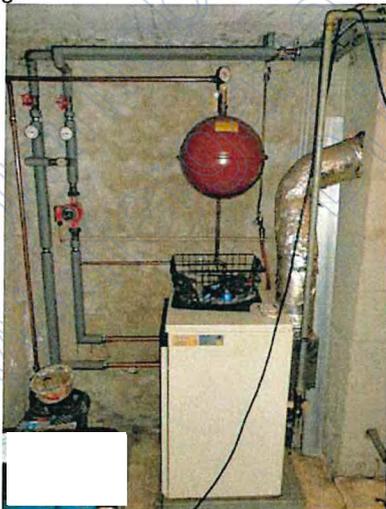
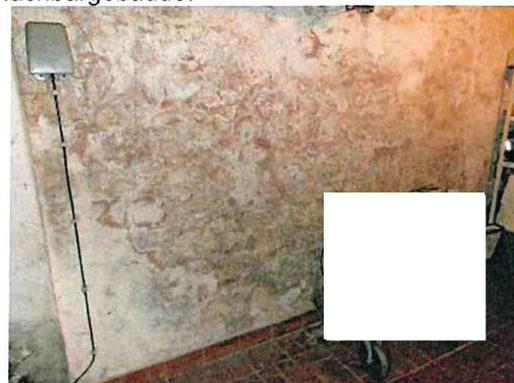


Bild: 16 / 60

Beschreibung:

Putzausblühungen, Schimmelbildung
Garageninnenwand zum angebauten
Nachbargebäude.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 17 / 60

Beschreibung:

Innenansicht Garage mit Zugang zu Heizungsraum.



Bild: 18 / 60

Beschreibung:

Putzschäden und abgefallene Fliesen am Kamin in der Küche EG.



Bild: 19 / 60

Beschreibung:

Sich ablösende Tapete und Putzschaden am Kamin im Esszimmer EG.



Bild: 20 / 60

Beschreibung:

Tapetenschäden Ankleidezimmer OG. Bild steht symbolisch für alle evtl. Tapetenschäden an den Wänden und Decken.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 21 / 60

Beschreibung:

Tapetenschäden Ankleidezimmer OG. Bild steht symbolisch für alle evtl. Tapetenschäden an den Wänden.



Bild: 22 / 60

Beschreibung:

Deckenrisse Holzbalkendecke über OG. Bild steht symbolisch für alle evtl. Risse an der Holzbalkendecke über OG.



Bild: 23 / 60

Beschreibung:

Ablösender Teppichbodenbelag am 2. Treppenlauf Treppe vom EG. zum OG.



Bild: 24 / 60

Beschreibung:

Ablösende Styropordeckenplatten. Bild steht symbolisch für alle sich ablösenden Styropordeckenplatten.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BüD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim.am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 25 / 60

Beschreibung:

Deckenbereich Vorratsraum im DG.

Raum nur noch eingeschränkt nutzbar.



Bild: 26 / 60

Beschreibung:

Vorratsraum DG.

Raum nur noch eingeschränkt nutzbar.

Bild: 27 / 60

Beschreibung:

Dachraum über Vorratsräumen DG.



Bild: 28 / 60

Beschreibung:

Zweiter Vorratsraum DG.

Raum nur noch eingeschränkt nutzbar.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BüD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 29 / 60

Beschreibung:

Putz- u. Mauerwerksriss an der Außenfassade.



Bild: 30 / 60

Beschreibung:

Putz- u. Mauerwerksriss an der Außenfassade. Es gibt noch weitere Putzrisse an der Außenfassade diese sind bildlich nicht exakt darzustellen.



Bild: 31 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Bild: 32 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 33 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Bild: 34 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Bild: 35 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Bild: 36 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 37 / 60

Beschreibung:

Farb- und Putzschäden Außenfassade.



Bild: 38 / 60

Beschreibung:

Undichtigkeit Rollladenleiste Fenster Küche EG. Provisorisch mit Klebeband abgedichtet.



Bild: 39 / 60

Beschreibung:

Undichtigkeit Rollladenkasten Fenster Küche EG.

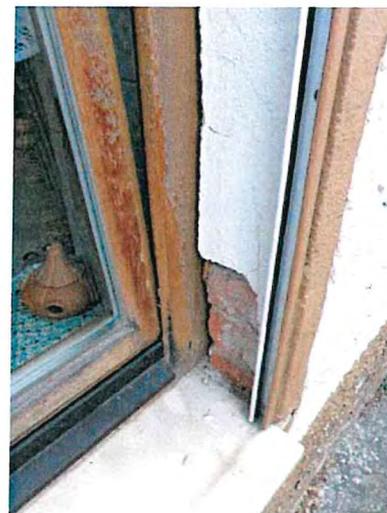
Provisorisch mit Klebeband abgedichtet.



Bild: 40 / 60

Beschreibung:

Fehlende Abdichtung Fensterrahmen und Putzschaden Küche EG.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BüD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 41 / 60

Beschreibung:

Gerissene Fassadenplatten.



Bild: 42 / 60

Beschreibung:

Gerissene und ausgebrochene Fassadenplatten.



Bild: 43 / 60

Beschreibung:

Betonrisse, -abplatzungen und Fliesenabplatzungen, Terrasse Nordwestseite.



Bild: 44 / 60

Beschreibung:

Betonrisse und Fliesenabplatzungen, Terrasse Nordwestseite.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 45 / 60

Beschreibung:

Betonrisse, -abplatzungen und Fliesenabplatzungen, Terrasse Nordwestseite.



Bild: 46 / 60

Beschreibung:

Betonrisse, -abplatzungen und Fliesenabplatzungen, Terrasse Nordwestseite.



Bild: 47 / 60

Beschreibung:

Farbschäden Eingangstür.



Bild: 48 / 60

Beschreibung:

Farbschäden Innentüren EG.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 49 / 60

Beschreibung:

Farbschäden Innentüren EG.



Bild: 50 / 60

Beschreibung:

Regenabwasserrohr nicht angeschlossen.
Regenwasser kann sich auf der Betonfläche verteilen und verursacht so die Putzschäden im Sockelbereich der Südostseite (siehe Bilder Nr. 33, Nr. 34 u. Nr. 35).



Bild: 51 / 60

Beschreibung:

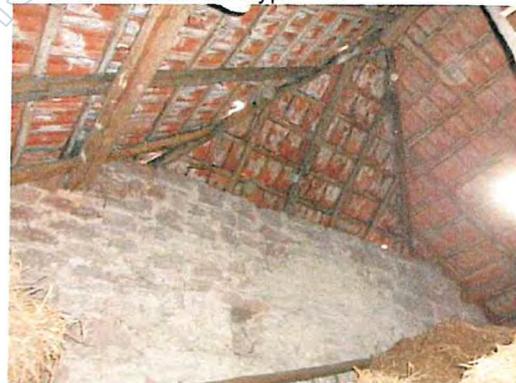
Innenansicht Gebäudetyp 2 OG.



Bild: 52 / 60

Beschreibung:

Innenansicht Gebäudetyp 2 DG.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 53 / 60

Beschreibung:

Leiteraufstieg Gebäudetyp 2 OG. zum DG.

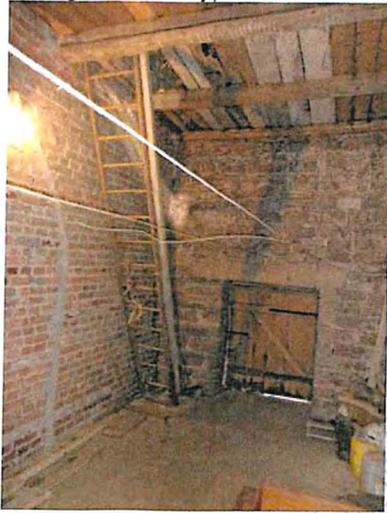


Bild: 54 / 60

Beschreibung:

Bodentreppe Gebäudetyp 2 Garage zum OG.

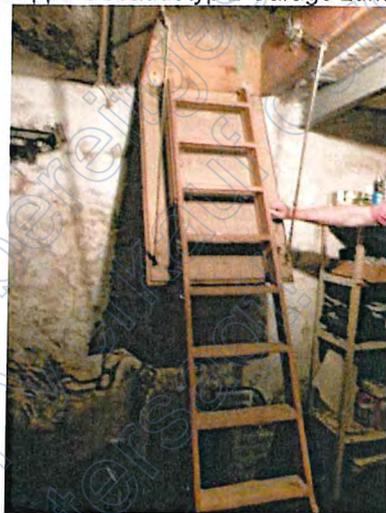


Bild: 55 / 60

Beschreibung:

Hausgasanschluss/ Gasmengenzähler.



Bild: 56 / 60

Beschreibung:

Ehemaliges Bad heute Abstellraum incl. Durchlauferhitzer für Warmwasser neues Bad (siehe Bilder Nr. 12 u. Nr. 13)

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Bild: 57 / 60

Beschreibung:

Giebel Straßenfront Bornbergstraße
Südwestansicht, Straßenfront zur
Urwählerstraße Nordwestansicht.



Bild: 58 / 60

Beschreibung:

Giebel Nordostansicht, Straßenfront zur
Urwählerstraße Nordwestansicht.



Bild: 59 / 60

Beschreibung:

Urwählerstraße.



Bild: 60 / 60

Beschreibung:

Bornbergstraße.



Anlage: 1

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.: 06872 -
888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Anlage: 1 / 3

Beschreibung:

Flurkarte.

Die vollständige Datei wird als Anlage beigefügt.

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

Anlage: 2

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen
Aktenzeichen: 604029-24
Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße.13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Anlage: 2 / 3
Beschreibung:
Grundbuchauszug.

Die vollständige Datei wird als Anlage beigelegt.

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

Anlage: 3

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Urwählerstraße 21, 66679, Wahlen

Aktenzeichen: 604029-24

Sachverständiger: BÜD-Lauer; -Sachverständigenbüro für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke-, Jörg Lauer, Waldstraße 13, 66679 Losheim am See, Tel.:06872 - 888227, E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

Anlage: 3 / 3

Beschreibung:

Auszug aus Geoportal (Bodenrichtwert)

Die vollständige Datei wird als Anlage beigelegt.

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