

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!**

GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE



Landkreis
MERZIG-WADERN

FÜR DEN LANDKREIS MERZIG-WADERN

Bahnhofstr.44 | 66663 Merzig | Dienstgebäude: Am Gaswerk 3 | Tel.: 06861/80-231 | Fax 06861/80-470 | gutachter@merzig-wadern.de

Datum: 20.02.2025

Az.: GA 429-25-T1

GUTACHTEN

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

**einem einseitig angebauten Dreifamilienhaus bebaute
Grundstück in 66679 Losheim am See, Wahlener Straße 68,
zum Stichtag 12.02.2025.**

Grundbuchbezirk:	Wahlen
Blatt:	3087
Gemarkung:	Wahlen
Flur:	20
Flurstück:	564/1
Größe:	845 m ²
Eigentümer (lt. Grundbuch):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 20.02.2025 in der Besetzung

M.Sc. Alexander Lück	als stellv. Vorsitzender
Sachverständige Rachel Staudt	als Gutachterin
Dipl.-Ing. Architekt Peter Barth	als Gutachter
Dipl.-Ing. (FH) Architektin Doris Steuer	als Gutachterin

den **unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag **12.02.2025** geschätzt mit
rd.

480.000,00 EUR

(In Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1 2 3 4 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

112

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	10
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung (überwiegend, gem. vorliegenden Angaben).....	11
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.1	Erläuterung zur Bodenwertermittlung.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung.....	26

M3

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	37

M4

Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

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

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

Eventuell vorhandene Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

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

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Zudem soll darauf hingewiesen werden, dass sich der Immobilienmarkt in einem Wandel befindet, welcher vor allem auf der aktuellen Wirtschaftslage (insbesondere steigende Inflation und Baukosten) gründet. Die in der Berechnung angewendeten Daten und Faktoren beruhen überwiegend auf Marktableitungen aus den Jahren 2020 und 2021. Seitdem haben sich jedoch einige grundlegende Marktgegebenheiten verändert. 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. Dieser Trend bestätigt sich in internen Auswertungen des Gutachterausschusses, wonach die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnhäuser im Landkreis Merzig-Wadern von 2023 auf 2024 um circa sechs Prozent gesunken sind.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. 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. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenslage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Bitte beachten Sie jedoch: Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis: Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

115

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Dreifamilienhaus.

Objektadresse: Wahleener Straße 68, 66679 Losheim am See.

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wahlen, Blatt 3087.

Katasterangaben: Gemarkung Wahlen, Flur 20, Parz. 564/1.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Auftrag vom 24.01.2025.

Eigentümer:

Siehe Auftraggeber.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ehescheidung.

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025

Qualitätsstichtag: 12.02.2025

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 12.02.2025

Teilnehmer am 1. Ortstermin:

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 20.02.2025

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

und die Mitglieder des Gutachterausschusses (siehe Deckblatt) sowie tlw. die Mieter der Wohneinheiten.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Baugenehmigungsunterlagen vom 09.05.2011.
- Angaben zu Umbau- und Modernisierungsarbeiten.

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

- Bodenrichtwertauskünfte, Stichtag 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet)
- Einsicht Baulastenverzeichnis über das Programm Zora-Gutachter
- Einsicht Altlastenverdachtsflächenkataster über das Programm Zora-Gutachter
- Auskünfte zu FLNP und Bebauungsplan
- Einholung von Auskünften bei den zuständigen Ämtern (soweit für die Bewertung erforderlich)
- Fotos des Bewertungsobjektes

Vom Sachverständigen H. Barth wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Altgutachten mit dem Stichtag 19.04.2024
- Mündliche Informationen der Parteien zu Umbau- und Modernisierungsarbeiten.

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Siehe Deckblatt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das bereits zum Stichtag 19.04.2024 erstellte Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Merzig-Wadern zum Bewertungsobjekt soll gemäß Auftrag vom 24.01.2025 auf den Stichtag 12.02.2025 fortgeschrieben werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland.

Kreis: Merzig-Wadern.

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Losheim, ca. 16.000 EW.
Ortsteil Wahlen, ca. 2.000 EW.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Nächstgelegene Städte (ca. - Entfernung):
Merzig (15 km), Trier (35 km), Wadern (15 km)

Landeshauptstadt: Saarbrücken (50 km)

Autobahnzufahrt: A8 bei Merzig (15 km)

Bahnhof: Merzig (15 km)

Flughäfen: Luxemburg (65 km), Saarbrücken-Ensheim (54 km), Frankfurt-Hahn (82 km)

117

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in Gemischte Nutzungen.
der Straße und im Stadtteil:

Beeinträchtigungen: Straßenverkehr.

Topografie: Ebenes Gelände.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig geformtes Eckgrundstück (siehe Flurkarte in der Anlage 3).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße (L. II. O. 369).

Straßenausbau: Voll ausgebaut, beidseitige Gehwege.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung sowie Kanalanschluss sind augenscheinlich vorhanden bzw. werden vorausgesetzt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitig angebaut; mehrseitig nur geringe Grenzabstände vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Altlasten: Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.

Gemäß Einsicht im Programm Zora-Gutachter ist das Bewertungsobjekt im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes derzeit nicht erfasst.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt demnach als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden, soweit nicht anders angegeben, ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen auf: Keine.

Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird demzufolge unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gutachterausschuss über das Programm Zora-Gutachter eingesehen. Demnach bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzelle eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Eine Baugenehmigung für die letzten Umbau- und Nutzungsänderungen vom 09.05.2011 konnte nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): 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 vorhandene Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von „Bauland“. Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

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

120

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Am Bewertungsstichtag war die Altbauwohnung eigengenutzt. Die beiden Neubauwohnungen waren an Privatpersonen vermietet. Die EG-Wohnung seit Dezember 2024 (Kaltmiete gem. Angaben 720,00 €), die DG-Wohnung seit September 2024 (Kaltmiete gem. Angaben 690,00 €).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit vorhandener Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Einseitig angebautes Dreifamilienhaus.

Baujahr des Gebäudes:

Ursprungsbaujahr rechter Gebäudeteil (ehemaliges Bauernhaus mit Scheunenteil, nachfolgend als „**Altbau**“ bezeichnet): ca. 1896.

Ursprungsbaujahr linksseitiger Flachdachanbau (ehemaliger Gaststättenanbau, bestehend aus KG und EG, nachfolgend „**Neubau**“ genannt): ca. 1971.

Aufstockung und Umbau (EG-Decke und komplettes DG) ab 2008.

Letzte Modernisierungsmaßnahmen:

- „Altbau“: Umfassende Entkernung und Erneuerung 2008-11.11.2011.
- Außenputz und Außendämmung Rückseite (ca. 2013).

- Erneuerung OG-Balkonbelag: ca. 2018/2019.
- Umbau rückseitiger EG-Bereich: Wohn-/ Esszimmer inkl. Kaminofen mit Heizungsunterstützung und Warmwasserspeicher sowie Einbau EG-Bad (ca. 2021).
- „Neubau“ von ca. 2008 - 11.11.2011: Erneuerung Außenabdichtung und Kanalverlegung um das Gebäude, Erneuerung vorderseitige Außenwand; Einbau neue Spannbetondecke und Betontreppe zum DG, Neuerstellung DG-Giebel in Holzständerbauweise, Neuerstellung Dachkonstruktion mit Dachdeckung (ohne Dämmung)
- Von ca. 2012-2016: Kompletter Innenausbau beider Wohnungen einschl. technischer Ausstattungen, Fenstern, Innen- und Außentüren, Dachdämmung, Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen, Bädern sowie Außendämmung und Außenputz.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Vorhanden.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend, gem. vorliegenden Angaben) Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:

Größtenteils Massivbauweisen.

Fundamente:

Je nach Baujahr Naturstein, Beton, Stahlbeton.

Kellerwände Neubauteil:

Hohlblockmauerwerk.

Umfassungswände:

Je nach Baujahr Naturstein, Hohlblock, Holzständer.

Innenwände:

Teils Mauerwerk, teils Leichtbauwände, im Neubauteil teilweise nicht vorhanden.

Geschossdecken:

Verschiedene Deckensysteme wie Holzbalken, Spannbeton oder Stahlbetondecken.

Dach / Dachdeckung:

Holz-Satteldachkonstruktionen mit Ziegel-/ Dachsteindeckung aus verschiedenen Baujahren (2008-2011).
Altbau mit Dämmung; Neubau noch ohne Dämmung.

Treppen:

Altbauteil

Offene Holztreppen.

Neubauteil:

Stahlbetontreppen.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Altbauwohnung:

EG, OG und ausgebauter DG (eigen genutzt).

Neubau KG:

Heizraum, mehrere Kellerräume (eigen genutzt).

Neubau EG: EG-Wohnung (vermietet).

Neubau DG: DG-Wohnung (vermietet).

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

Beschreibungseinheit 1: Altbau

Beschreibungseinheit 2: Neubau.

Beschreibungseinheit 1: Altbau, ca. 2008 - 11.11.2011 entkernt und erneuert; Außenputz Rückseite mit Dämmung ca. 2013; Balkonbelag ca. 2018/19; Teilumbau EG ca. 2021. Folgende Ausstattungen sind überwiegend vorhanden:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Innenraum:

Bodenbeläge: Laminat / Parkett, Fliesen; stellenweise nur roher Beton / Estrich (z.B. Elektroraum, Garage).

Wandbekleidungen: Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen; teils nur grober Unterputz oder rohes Mauerwerk (z.B. Elektroraum, Garage).

Deckenbekleidungen: Unterdecken, z. B. Gipskarton mit Putz, Tapete, Anstrich teils nur rohe Deckenuntersicht (Garage).

Tore, Türen und Fenster

Fenster / Außentüren: Kunststoffelemente mit Dreischeibenverglasung; überwiegend manuelle Rollläden.

Türen, Garagentore:

Eingangstür; Garagentor: Mit Lichtausschnitt; Garage mit elektrischem Sektionaltor.

Innentüren: Übliche Holz-/Holzwerkstofftüren.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Übliche Ausstattungen im mittleren Standard; Haupt- und Unterverteilungen; SAT-Anlage; Türsprechanlage.

Heizung: Ölheizkessel Baujahr 2004 (gebraucht eingebaut); Heizkörper und Rohrleitungen ca. 2008-2011 erneuert. Kunststoff-Öltanks ca. 90er Jahre.

Warmwasserversorgung: Über Ölzentralheizung.

Sanitäre Installation: Je ein Bad im EG, OG und DG.

123

Beschreibungseinheit 2: Neubauteil (KG als Altbestand, EG- und DG-WG vermietet):**Innenraum:**

Bodenbeläge:	Laminat / Parkett, Fliesen; im Keller nur roher Beton / Estrich.
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen; im Keller teils nur grober Unterputz oder rohes Mauerwerk.
Deckenbekleidungen:	Unterdecken, z. B. Gipskarton mit Putz, Tapete, Anstrich; im Keller nur rohe Betondeckenuntersichten.
Fenster und Außentüren:	Kunststoffelemente mit Dreischeibenverglasung, im Keller mit Zweifachverglasung; teilweise manuelle Rollläden vorhanden.
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattungen im mittleren Standard; Unterverteilungen in den Wohnungen; SAT-Anlage; Türsprechanlage.
Heizung:	Gasheizkessel, Heizkörper und Rohrleitungen ca. 2012-2015.
Warmwasserbereitung:	Elektrisch (Boiler in Küchen, Durchlauferhitzer in den Bädern).
Sanitäre Installationen:	Ein Bad je Wohnung mit Dusche und Wanne; Einbau ca. 2012-2015.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Altbau-OG-Terrasse (Belag ca. 2018/2019 erneuert) mit Geländer und Stahlwendeltreppe; Eingangsvordächer; Eingangstreppe zu den Mietwohnungen.
Besondere Einrichtungen:	Wasserführender Kamin zur Heizungsunterstützung (über Ausstattungsstandardstufe erfasst).
Belichtung und Besonnung:	Meist ausreichend.
Grundrissgestaltung:	Überwiegend durchschnittlich.
Bauschäden und Baumängel, wertmindernde Umstände:	<ul style="list-style-type: none">• Stellenweise Wasser-/ Feuchteschäden im Keller durch Regen- und / oder Grundwassereinwirkung; im nicht unterkellerten Teil lokal auch im EG durch aufsteigende Feuchtigkeit (z. B. Garage).• Fliesenschäden im EG-Altbaubad• Teils fehlender Ausbau KG, Garage, Elektrorum• Gem. Angaben Störung der Warmwasserbereitung über die Zentralheizung; aktuell erfolgt die WW-Bereitung durch Umschaltung auf Durchlauferhitzer

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Keine.

3.4 Außenanlagen

Funktionsfähige Hausanschlüsse von Wasser, Abwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation werden vorausgesetzt. Die ans Gebäude angrenzenden Freiflächen sowie mehrere Stellplätze sind mit Splitt oder Pflasterbelag befestigt. Der übrige Freibereich / Garten wurde als Rasen / Wiese mit einzelnen Büschen und Ziergehölzen angelegt und sind mit Hecken bzw. Zaunanlagen eingefasst. Der Eingang zur EG-Wohnung im Neubau erfolgt über eine vorderseitige gelegene Außentreppe, der rückseitig gelegene Zugang zur OG-Wohnung des Neubaus ist über eine längere Garten-/ Außentreppe zu erreichen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück Parz. 564/1 zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wahlen	3087	1
Flur	Flurstück	Fläche
20	564/1	845 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom

Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **48,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstückstiefe (t) = 25m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 12.02.2025
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstückstiefe (t) = 17-44m (Eckgrundstück)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 48,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	48,48 €/m ²	
Tiefe (m)	25	17-44	×	1,00 E2
Besonderheiten	einseitige Erschließung	zweiseitige Erschließung (Eckgrundstück)	×	1,00 E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	48,48 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	48,48 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	48,48 €/m²	
Grundstücksfläche		×	845 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	40.965,60 €	
		rd.	41.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **41.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E1 – Stichtag

Auf Grund der fortlaufenden Bodenpreisentwicklung, wird ein Zuschlag entsprechend der Erfahrungswerte des Gutachterausschusses aus den vergangenen Jahren vorgenommen.

E2 – Tiefe

Keine Tiefenanpassung erforderlich, da die Erschließung von beiden Seiten möglich ist.

E3 – Eckgrundstück

Keine Anpassung, da Nachteile der längeren Grenzen und Einsehbarkeit durch einzige Möglichkeit der Schaffung ausreichender Stellplätze aufgewogen werden.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage

von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann

durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	890 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	689,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.272,58 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.132.596,20 €
• Zuschläge	
• Abschläge	
• besondere Bauteile: OG-Terrasse, Außentreppe, Vordächer	35.700,00
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten gerundet	1.168.296,20 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	35,71 %
• Faktor	0,6429
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	751.097,63 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	751.097,63 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt rd.

751.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen rd.

+ 22.500,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 773.500,00 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 41.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 814.500,00 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung GAA SLS 2022:0,65 – 0,06=0,59)

x 0,59

marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Sachwertfaktor -6 %)

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 480.555,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 31.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 449.555,00 €

(marktangepasster) Sachwert gerundet

rd. 450.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1, 2, 3, 4	Je nach Baujahr verschiedene Mauerwerksarten, teils Holzständerbauweise, verputzt / gestrichen, überwiegend mit Wärmedämmung.
Dach	
Standardstufe 3	Satteldächer ohne Dachaufbauten, durchschnittliche Dachstein-/ Ziegelddeckung mit Zwischensparrendämmung.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2, 3, 4	Weiß Standard-Kunststofffenster und -Außentüren aus verschiedenen Baujahren, überwiegend Dreifach-, teils auch Zweifachverglasungen; überwiegend Rollläden vorhanden (manuell).
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2-3	Innenwände aus verschiedenen Baujahren und Materialien z.B. Bruchstein-, Hohlblock-, Ziegelmauerwerk. Nicht tragende Wände auch in Leichtbauweise wie Metallständerwände; zeitgemäße Innentüren aus Holzwerkstoff mit entsprechenden Zargen.
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2, 3, 4	Je nach Einbaujahr verschiedene Deckensysteme wie alte und neuere Holzbalkendecken, Stahl- und Spannbetondecken, mit unterschiedlichen Bodenaufbauten wie schwimmender Estrich oder Holzunterkonstruktionen. Teils Stahlbeton, teils offene Holztreppen.
Fußböden	
Standardstufe 1, 2, 3	Je nach Raumnutzung und Einbaujahr verschiedene Standardbeläge wie Laminat und Fliesen; Kellerräume, Garage und Elektroraum ohne Belag.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3, 4	Wohnungen im Neubau mit jeweils einem Bad, Dusche und Badewanne, Altbau mit zwei Bädern; teils bodengleiche Duschen, Wand- und Bodenfliesen, Wände teilweise gefliest.
Heizung	
Standardstufe 3, 4	Elektronisch gesteuerte Zentralheizungen, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, überwiegend Heizkörper, teils Fußbodenheizung.

Sonstige technische Ausstattungen	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Zäblerschränke und Unterverteilungen mit Schutzschaltern; übliche Anzahl an Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen, SAT-Anlage, Klingel- und Sprechanlagen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser (Standardstufe 1-4)

Sprengnetter-Tabellen: Band III; Seite 3.01.1/3/1-5)

Gebäudetyp: unter 6 Wohneinheiten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	6,0	39,60
2	720,00	17,0	122,40
3	825,00	52,0	429,00
4	985,00	25,0	246,25
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 837,25 gewogener Standard = 2,96			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 837,25 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

Anbausituation (einseitig) x 0,98

Grundrissart (Einspanner) x 1,05

Wohnungsgrößen x 0,80

NHK 2010 für die Bewertungsgebäude = 689,22€/m² BGF
rd. 689,00€/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

- Abschläge: 0 %
- Zuschläge: 0 %

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen (pauschal 3 %)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Pauschale Zeitwert-Schätzung: Befestigungen, Entwässerungsleitungen, Einfriedungen, Pflanzungen, usw.	22.530,00 €
Summe	rd. 22.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,96 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Altbau: Ursprungsbaupjahr ca. 1896; Entkernung und Erneuerung 2008-11.11.2011; modifiziertes Baujahr 1998.

Neubau: Ursprungsbaupjahr 1971; Entkernung und Erneuerung EG und Aufstockung DG ca. 2011; modifiziertes Baujahr 1998.

Modifiziertes Baujahr gesamtes Gebäude demnach: 1998.

Zur Berücksichtigung der nach 2011 in Teilbereichen ausgeführten Arbeiten (Fassaden ca. 2013, Ausbau Neubauwohnungen ca. 2015/2016, Balkonbelag ca. 2018/19, Umbau EG-Altbau Rückseite ca. 2021) werden anteilige Modernisierungspunkte vergeben. Da diese Modernisierungen, bezogen auf den Stichtag 12.02.2025, bereits etwas älter sind als zum Stichtag 19.04.2024, reduziert sich die Anzahl der Modernisierungspunkte entsprechend bei den einzelnen Maßnahmen.

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

Hieraus ergeben sich **8,45 Modernisierungspunkte** (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Wesentliche Grundriss-Verbesserungen	2	0,68	0,00	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,10	0,00	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0,48	0,00	
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,68	0,00	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, IT, etc.)	2	0,73	0,00	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,85	0,00	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,08	0,00	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,85	0,00	
Summe		8,45	0,00	

Ausgehend von den 8,45 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer

(45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 25 Jahre =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind,

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

- Abschlag: 6-prozentiger Abschlag auf den Sachwertfaktor wegen veränderter Marktlage im Vergleich zum Ableitungszeitraum der Daten (vgl. Vorbemerkungen).

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 (vgl. Kapitel 3.2.2) aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Pauschale)	-31.000,00 €
Summe	-31.000,00 €

B6

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

137

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		WF (ca. m ²)	Anzahl Stck.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (ca. €)	jährlich (€)
Altbau	1	EG, OG, DG	289	-	rd. 4,10	1.185,00	14.220,00
Altbau Garage	2	EG	-	1	50,00	50,00	600,00
Neubau EG	3	EG-Wohnung	106	-	rd. 6,80	720,00	8.640,00
Neubau DG	4	DG-Wohnung	98	-	rd. 7,00	690,00	8.280,00
Summe			493	1	-	2.645,00	31.740,00

Die vorstehenden Angaben zu Mietflächen und Mieten wurde vom Auftraggeber mitgeteilt. Eine Überprüfung dieser Angaben (z. B. durch ein örtliches Aufmaß) wurde nicht beauftragt und konnte örtlich aufgrund teils fehlender Zugänglichkeit nicht durchgeführt werden. Die Ertragswertermittlung wurde auf der Grundlage der Angaben des Auftraggebers durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	31.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (gem. ImmoWertV2021)	- 8.976,80 €
jährlicher Reinertrag	= 22.763,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 41.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.435,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.328,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,495
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 479.777,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 520.777,86 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 520.777,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31.000,00 €
Ertragswert	= 489.777,86 €
Ertragswert gerundet	rd. 490.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit (gesamt):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Roh- ertrag]	Kostenanteil [€/m ² bzw. €/Stk.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00 € x 3 + 47,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,00	14,00 € x 493 m ² + 106,00 €
Mietausfallwagnis	2 %	----	634,80 €
Summe			Gesamt 8.976,80 € (ca. 28 % vom Rohertrag)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,
- oder des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Pauschale)	-31.000,00 €
Summe	-31.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens, insbesondere die Kosten der baulichen Anlagen, Außenanlagen und Baunebenkosten, der Zustand des Bewertungsobjektes sowie alternative Nutzungsmöglichkeiten von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bruttogrundfläche, Normalherstellungskosten, Sachwertfaktor) zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **450.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **490.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen zum Stichtag für das Sachwertverfahren in mäßiger Qualität (überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls nur in mäßiger Qualität (überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[490.000,00 € \times 3,000 + 450.000,00 € \times 1,000] \div 4,000 = 480.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in

Grundbuch:	Blatt:	lfd. Nr.:
Wahlen	3087	1
Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Wahlen	20	564/1

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd.

480.000,00 €

in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 20. Februar 2025


L.A. Alexander Lück

Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses



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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

LBO:

Landesbauordnung Saarland

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

GutVO:

Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 21. August 1990 (Amtsb. S 957 vom 13. September 1990) zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. Dezember 2021 (Amtsb.I S. 2629)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [6] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, Werner Verlag, Köln 2022
- [7] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [8] Bobka: Aktuelle Aspekte der Wertermittlung. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 5/2019, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019
- [9] Bobka: Immobilienwirtschaft im Gespräch. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 06/2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022
- [10] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & CO. KG, Essen 2018
- [11] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & CO. KG, Essen 2020
- [12] Unglaube: Bauschäden und Baumängel in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2021
- [13] Fischer / Lorenz (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2013
- [14] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern: Grundstücksmarktbericht 2020, Landkreis Merzig-Wadern, Merzig 2020
- [15] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern: Aktualisierung der abgeleiteten, wertrelevanten Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landkreis Merzig-Wadern, Merzig 2022
- [16] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes: Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022, Landesamt für Vermessung und Geoinformation und Landentwicklung Saarland, Saarlouis 2022

[17] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis: Grundstücksmarktbericht 2022, Landkreis Saarlouis, Saarlouis 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand 09.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Karte des Saarlandes mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der (Digitalen) Topographischen Karte (DTK 5) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos

Anlage 4 Fotoaufnahmen des Bewertungsobjektes

Gesamtansicht Vorderseite



Vorderansicht Altbauteil



Vorderansicht Neubauteil



Giebelansicht Neubauteil



Gesamtansicht Rückseite



rückseitiger Gartenbereich mit Stellplätzen

