

Kein Original
Gutachten!

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

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

Dipl.-Ing. Peter Barth – Architekt AKS

Öffentlich und gerichtlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern
Fitter Str. 2, 66663 Merzig – Hilbringen; Tel. 06861-78848 - mail@architekt-peter-barth.de

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache **11 K 3/24**

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

Einfamilienhaus sowie einer Garage bebauten Grundstücke in 66693 Mettlach, Zum Altenberg 3.

Grundbuchbezirk:	Faha
Blatt:	1088
Gemarkung:	Faha
Flur:	7
Flurstücke:	5/3 und 5/4
Größen:	1037m ² und 35m ²
Wohnfläche:	EG + DG ca. 188 m ²

**Ermittelter Verkehrswert für die Parzellen 5/3 und 5/4 als wirtschaftliche Einheit
zum Stichtag 10.06.2024 rd.**

rd. 256.000,00 EUR

(in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage.....	6
2.5.1	Großräumige Lage.....	6
2.5.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.6	Gestalt und Form.....	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.8	Privatrechtliche Situation.....	7
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.9.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.9.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
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	10
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung	17
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22

4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.5	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Flurkarte.....	37
7	Wohnfläche.....	39
8	Bauplanskizzen und Bebauungsplan.....	40
9	Fotoanlage.....	45

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

1 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 Gutachters 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. Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht bzw. nicht vollständig einsehbar. Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden. Eine baubiologische Untersuchung fand auftragsgemäß nicht statt.

Eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren, durch den Gutachter angenommenen Daten sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

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.

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 Interessenlage 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. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. 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.

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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Freistehendes 1-2-Familienhaus.
Objektadresse:	Zum Altenberg 3, 66693 Mettlach.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Faha; Blatt 1088.
Katasterangaben:	Gemarkung Faha, Flur 7; Parz. 5/3; Größe 1037 m ² Flur 7; Parz. 5/4; Größe 35 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Postfach 100056 66663 Merzig. Auftrag vom 16.04.2024. AZ: 11 K 3/24.
Eigentümer:	Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	10.06.2024
Qualitätsstichtag:	10.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, beide Eigentümer.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Grundbuch-Teilauszug. Von den Parteien wurden insbesondere folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Keine. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft; Bauunterlagenrecherche bei der UBA Landkreis Merzig-Wadern, Wertschätzung von 2017, Fotos des Bewertungsobjektes.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Entsprechend den Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen bestehen keine Mietverhältnisse. Das Objekt wird von der Familie der Eigentümer bewohnt.
Hausverwaltung:	Keine.
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Einrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Augenscheinlich nicht feststellbar.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Ein aktueller Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. war nicht vorhanden.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Nicht bekannt bzw. örtlich keine erkennbar.
Wichtige Hinweise:	

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Mettlach ca. 12.600 EW, Ortsteil Faha, unter 1.500 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 70km. Merzig ca. 27km; Trier ca. 35m. Autobahnanschluss A 8, Perl-Borg: ca. 7km. Bahnanschluss Perl-Nennig: ca. 8km Flughäfen: Saarbrücken, Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am Ortsrand gelegen. Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheke sind in den umliegenden Orten Weiten, Perl und Orscholz vorhanden. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Mettlach. Krankenhaus und Landkreisverwaltung sind in Merzig gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse) sind fußläufig erreichbar
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Stadtteil: Überwiegend wohnliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise vorhanden.

Wesentliche Beeinträchtigungen: Zeitweise Lärmbeeinträchtigung infolge der Lage zwischen Feuerwehr und Bürgerhaus möglich.

Topografie: Relativ ebenes Gelände.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Etwa rechteckiger Zuschnitt mit ca. 20m Breite und 52m Tiefe (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: „Zum Altenberg 3“; innerörtliche Anliegerstraße mit sehr geringem Fremdverkehr.

Straßenausbau: Voll ausgebaut; mit Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Beidseitige Grenzstellung; einseitig angebaut.

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.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, weitere bzw. vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II (Abdruck vom 15.01.2024) keine Eintragungen auf. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, 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 nicht bekannt bzw. nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind **keine Baulasten** eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Grundbuch keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wurde nicht überprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Bebauungsplangebiet „Auf der Kalkkaul“. Die entsprechend gültigen Festsetzungen können bei Bauamt der Gemeinde Mettlach in Erfahrung gebracht werden.

Innenbereichssatzung: Wurde nicht überprüft.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Wurde nicht überprüft.

Verfügungs- und Veränderungsperre: Wurde nicht überprüft.

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Bauunterlagen, des realisierten Vorhabens sowie der Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bauakten bzw. eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung konnte zumindest teilweise nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird demnach die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 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.

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 ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

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

2.11 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.

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet, sondern wird von der Familie der Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt.

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 ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich 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 Hauptgebäudes:	Unterkellertes Einfamilienhaus mit Dachgeschoss (vgl. Gebäudebeschreibung).	mit	ausgebautem nachfolgende
Baujahr:	Bauantrag ca. 1963. Gebrauchsabnahme ca. 1966.		
Hauptnutzfläche:	EG ca. 105qm, DG ca. 83qm; gesamt ca. 188qm.		
Wesentliche Modernisierungen der letzten ca. 15-20 Jahre (gem. Angaben):	Gem. Angaben der Eigentümerin wurden nach 2006 folgende Maßnahmen durchgeführt: -Elektroinstallation im DG ca. 2007 -Küche inkl. Bodenbelag ca. 2007 -Fenster und Balkontüren ca. 2011 -Kelleraußentür ca. 2011 -Haustür ca. 2014 -Steuerung Heizkessel		
Erweiterungsmöglichkeiten:	Vorhanden.		
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen; Satteldach mit Ziegeldeckung.		

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.

Fundamente:	Vermutlich Beton.
Außenmauerwerk:	Vermutlich Mauerwerk, z.B. Bruchstein, Hohlblockstein.
Tragende Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk.
Trennwände:	Vermutlich Mauerwerk.
Dach:	Satteldach mit rückseitiger Dachgauben.
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegel- / Biberschwanzdeckung.
Dachdämmung:	Mineralwolldämmung vorhanden.
Dachfenster:	Mehrere vorhanden; mit Zweifachverglasung.
Schornsteine:	Mehrere Schornsteine vorhanden.
Geschossdecken:	Gem. Bauantrag über KG und EG: Stahlbetondecken; über DG: Holzbalkendecke.
Hauseingang(-sbereich):	Gem. Angaben Kunststoffelement mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), ca. 2014 erneuert.
Treppen:	
KG-EG	Stahlbeton mit Fliesenbelag; mit Seilhandlauf.
EG-DG	Stahlbeton mit Werksteinbelag; Metallgeländer.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (siehe auch Baupläne und Fotos in der Anlage)

Kellergeschoss:	Flur, Heizraum mit Öllagerraum, Waschküche mit Kelleraußentür, mehrere Kellerräume.
Erdgeschoss:	Flur, Gäste-Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse.
Dachgeschoss:	Flur, 4 Zimmer, Bad, Abstellraum, Balkon

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

Beschreibungseinheit 1: Erd- und Dachgeschoss.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss.

Beschreibungseinheit 1: Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge:	Übliche Beläge wie Parkett/Laminat und Fliesen.
Wandbekleidungen:	Dekorputz, Tapeten, Anstriche, teils auch Fliesen (z.B. Küche und Bäder.
Deckenbekleidungen:	Paneele, Spanndecke im EG-Bad, Putz, Tapete, Anstrich.

Fenster und Türen

Fenster, Terrassen-/Balkontüren:	Überwiegend Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung oder Dreifachverglasungen;
Sonnenschutz:	Überwiegend Rollläden (teils elektrisch) vorhanden.
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt (Zweifach-Verglasungen).
Zimmertüren:	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren (teils mit Lichtausschnitten) mit passenden Umfassungszargen, Beschlägen und Griffgarnituren.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Dachständer-Hausanschluss; Hauptverteilung ca. 1991 erneuert; noch 2 freie Zählerplätze vorhanden; DG-Installationen gem. Angaben ca. 2007 erneuert. SAT-Anlage.
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Kessel ca. 1996; Steuerung zwischenzeitlich erneuert. Plattenheizkörper in den Räumen.
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizkessel (Warmwasserspeicher).
Solar-/ PV-/ Klimaanlage:	Nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Gäste-Bad im EG mit Wanne, Waschbecken und WC; geschätztes Alter ca. 20 Jahre. DG-Bad mit Eckwanne, WC, Dusche und Waschtisch. In verschiedenen Räumen sind noch weitere Wasser- / Abwasseranschlüsse (z.B. Küchenanschluss im EG; Waschmaschinenanschluss und einfaches WC im KG) vorhanden.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine wertsteigernden Einrichtungen erkennbar.
Küchen-/ sonstige Einrichtungen:	Nicht in dieser Bewertung enthalten.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Meist einfache Fliesen; teils roher Beton / Estrich.
Wandbekleidungen:	Einfacher Unterputz mit Anstrich.
Deckenbekleidungen:	Betondeckenuntersichten überwiegend mit Anstrich; teils roh.
Elektroinstallation:	Sehr einfacher Standard, z.B. Kabelverlegung über Putz.
Sanitäre Installation:	Sehr einfacher Standard, z.B. Stand-WC mit Wasserhahn- und Schlauchanschluss; Leitungsverlegung meist über Putz.
Türen:	Überwiegend einfache Holz- oder Metalltüren.
Fenster / Außentür:	Verschiedene Ausführungen wie Holz oder Metall aus unterschiedlichen Einbaujahren, teils noch mit Einfachverglasung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kleiner DG-Balkon auf Stützpfeilern. EG-Terrassenanbau. Rückseitige Dachgaube.
Besondere Einrichtungen:	Offener Holzkamin im Wohnzimmer.
Belichtung und Besonnung:	Teilweise ungünstig, z.B. DG-Zimmer Vorderseite.
Grundrissgestaltung:	Für Nutzung als 1-2-FH zweckmäßig.
Unterhaltungszustand:	Im EG und DG stellenweise etwas Renovierungsbedarf; im KG umfangreicher Renovierungs- und Sanierungsstau (siehe nachfolgende Aufstellung).

Bauschäden und Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Umfangreiche Feuchteschäden im KG mit entsprechend hohem Sanierungsbedarf an Bauteilen wie Wandputz und Anstrich. Lokale Schimmelbildung nicht auszuschließen.
- Rechtsseitiger Balkon undicht bzw. schadhaft (Risse und Wasserablaufspuren).
- Vorderseitiger Balkon vermutlich schadhaft (Risse u. Wasserablaufspuren).
- Lokaler Renovierungs- und Sanierungsbedarf an Außenputz- und Anstrich, z.B. Sockelputz am rechten Giebel, Bereich rückseitige KG-Außentreppe, Sockel Terrassenmauer Vorderseite.
- Stellenweise Durchgangszimmer vorhanden (DG-Balkonzimmer; EG-Esszimmer).
- Der DG-Ausbau einschl. Dachgaube, der Umbau

des ehemaligen Freisitzes sowie der rückseitige Garagenanbau wurden vermutlich ohne Baugenehmigung vorgenommen.

- Stellenweise Schadstellen und Abnutzungsspuren an Innenbauteilen wie Bodenbelägen, Innentüren, Wandputz und Wandtapeten, Dichtungen Dachflächenfenstern; fehlende Sockelfliesen im KG; lokale Riss-Schäden z.B. im KG sowie der Garage.
- Teils nicht bzw. ungenügend gedämmte Rohrleitungen im KG.
- Relativ lange und schmale Garagenzufahrt.
- Türöffnungsrichtung über die KG-Treppe (Unfallgefahr)
- Zeitweise Beeinträchtigungen durch benachbartes Bürgerhaus und Feuerwehr

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Garage in Grenzstellung mit flachem Pultdach, Metalldeckung und vorderseitigem Tor mit automatischem Antrieb. Roher Betonboden ohne Belag. Wände verputzt und gestrichen. Rückseitig wurde ein Geräteraum als Erweiterung, vermutlich ohne Baugenehmigung, angebaut (siehe Fotoanlage).

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden vorausgesetzt. Zufahrt / Zugang, Terrasse sowie Gartenwege sind mit Pflaster- oder Betonbelägen befestigt. Verschiedene Einfriedungen wie Hecke, Zaun und Gartenmauern vorhanden. Die übrigen Außenanlagen wurden überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Blumenbeeten, Büschen und Ziersträuchern angelegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das folgende Grundstück in 66693 Mettlach, Zum Altenberg 3, zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Faha	1088	1
Faha	1088	2
Flur	Flurstück	Fläche
7	5/3	1.037 m ²
7	5/4	35 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, 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** der angrenzenden Bodenrichtwertzone beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstücksfläche (f) = 700qm

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungstichtag = 10.06.2024
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f): 1.037qm+35qm = 1.072qm

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 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)	= 115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.06.2024	× 1,09	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 125,35 €/m ²	
Fläche (qm)	700 m	1.072qm	× 0,88	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 110,31 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 110,31 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	= 110,00 €/m²	
1.037 m ² + 35 m ² = 1.072 m ²	× 110,00 €/m ²	= 117.920,00€
Bodenwert insgesamt	gerundet	118.000,00€

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassung infolge abweichender Grundstücksfläche zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt gem. Vorgaben des Gutachterausschusses.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 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, 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 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird

allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	375,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.2024 (2010 = 100)	181,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	756,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.370,63 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	513.986,25 €
• besondere Bauteile: 2 Balkone inkl. Geländer ca.	20.000,00 €
• besondere Bauteile: Dachgaube inkl. Fenster ca.	15.000,00 €
• besondere Bauteile: Außentreppe KG und EG ca.	6.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	554.986,25 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	68,12 %
• Faktor	0,3088
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	171.379,75 €
• Nebengebäude: Garage + Geräteraum, pauschal	10.000,00 €
• Besondere Bauteile: offener Kamin, Markise; pauschal	1.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	182.379,75 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	182.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 191.000,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 118.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 309.000,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) 1,03-0,05 = 0,98	× 0,98
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 302.820,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 257.820,00 €
	rd. 258.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards (ggf. mit fiktiven Modernisierungsmaßnahmen):

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	10	10	3		
Dach	15,0 %			10	5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		3	4	4	
Innenwände und -türen	11,0 %		5	5		
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %			11		
Fußböden	5,0 %		2	3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			9		
Heizung	9,0 %		4	4	1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		3	3		
insgesamt	100,0 %	10,0 %	27,0 %	53,0 %	10,0%	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (fiktiv nach Bau-Fertigstellung)

Außenwände	
Standardstufe 1,2,3	1-2-schaliges Mauerwerk (z.B. Ziegel, Bruchstein, Hohlblock), Edelputz und Anstrich).
Dach	
Standardstufe 3,4	Dachdämmung nach 1995 (geschätzt); Rinnen u. Fallrohre aus Zinkblech; Satteldach mit glasierten Tondachziegeln
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2,3,4	Verschiedene Ausführungen unterschiedlicher Baujahre; Rollläden; zeitgemäße Außentüren.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2,3	Innentüren verschiedener Ausführungen und Standardstufen; Innenwände massiv
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Massivdecken, DG-Holzbalkendecke, Stahlbetontreppen.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	Verschiedene Beläge wie Parkett / Laminat, Fliesen und Werkstein.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC; zusätzliches Gäste-WC mit Dusche; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest.
Heizung	
Standardstufe 2,3,4	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (Kessel ca. 1996); Plattenheizkörper; zusätzlicher Kaminanschluss.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2,3	Teils zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter, Lichtauslässen, Lan- und TV-Anschlüsse; Hauptverteilung nach 1985.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: 1-2-FH, Typ 1.01.

Anbauweise: Freistehend.

Gebäudetyp: KG, EG und ausgebautes DG.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	10,0	65,50
2	725,00	27,0	195,75
3	835,00	53,0	442,55
4	1.005,00	10,0	100,50
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 804,30			
gewogener Standard = 2,63			

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

Berücksichtigung erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 804,30 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße ca. 375qm BGF X 0,94
- 1-FH X 1,00
- Freistehendes Gebäude X 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 756,04 €/m² BGF

rd. 756,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, 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).

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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	9.100,00 €
Summe gerundet	9.000,00 €

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 2,63 beträgt demnach 68,15 Jahre = rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Der Bauantrag wurde 1963 genehmigt. Die Bezugfertigkeit wird auf ca. 1966 geschätzt. In den letzten 15 Jahren wurden augenscheinlich nur wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Hieraus ergeben sich ca. 4 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen bis ca. 25 Jahre zurück (Punktevergabe je nach Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahme)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,5	0,0	
Teilmodernisierung der Fenster/Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage.	2	0,25	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Bäder / WC`s	2	0,0	0,0	
Teilmodernisierung des Innenausbau	2	0,25	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,00	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Punkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „leicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – ca. 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 58 Jahre =) 10 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „leicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 21 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 49 Jahre = 1975).

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren und ein fiktives Baujahr 1975 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 von benachbarten Gutachterausschüssen,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dessen Marktdaten.

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände	
<ul style="list-style-type: none"> • insgesamt pauschal geschätzt 	- 45.000,00 €
Summe	- 45.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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.

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		Wohn- Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			€/m ² bzw. €/Stck ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
1-FH mit Garten	1	Inkl. KG	188	1	6,00	1.128,00	13.536,00
Garage + Nebenraum	2	pauschal			72,00	72,00	864,00
Summe				-		1.200,00	14.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	- 3.383,40 €
jährlicher Reinertrag	= 11.016,60 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,25 % von 118.000,00€ Liegenschaftszins 1-FH × Bodenwert	- 1.475,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.541,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,379
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.365,07 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 118.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 293.365,07 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 293.365,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
Ertragswert	= 248.365,07 €
	rd. 248.000,00 €

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:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00+351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.594,40+104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	288,08
Summe			3.383,40 (ca. 23,5% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdaten 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.
Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden	
• Insgesamt pauschal geschätzt	- 45.000,00 €
Summe	- 45.000,00 €

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 als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **258.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **248.000,00 €**
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 um ein Objekt, welches vorrangig zur Eigennutzung und weniger zur Vermietung geeignet ist. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert die Gewichtung 3,00 und dem Ertragswert die Gewichtung 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in durchschnittlicher Qualität (Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in durchschnittlicher Qualität (geeignete Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[258.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 248.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 255.500,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die nachfolgenden Parzellen in 66740 Saarlouis, Heiligenstr. 100,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Faha	1088	1
Faha	1088	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Faha	7	5/3
Faha	7	5/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

256.000,00 €

in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro

geschätzt.

Verkehrswerte der zwei Einzelparzellen:

Aus verfahrenstechnischen Gründen sind für die beiden Parzellen zusätzlich getrennte Verkehrswerte bzw. Einzelwerte anzugeben. Diese werden wie folgt pauschal geschätzt:

1. Parz. 5/3: rd. 252.150,00€

2. Parz. 5/4: rd. 3.850,00€

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.

Merzig, den 21.06.2024

Dipl.-Ing.
Peter Barth
Architekt AKS

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde in Anlehnung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa".

7 Wohnfläche

Tabelle 1

1. Wohnfläche ca.

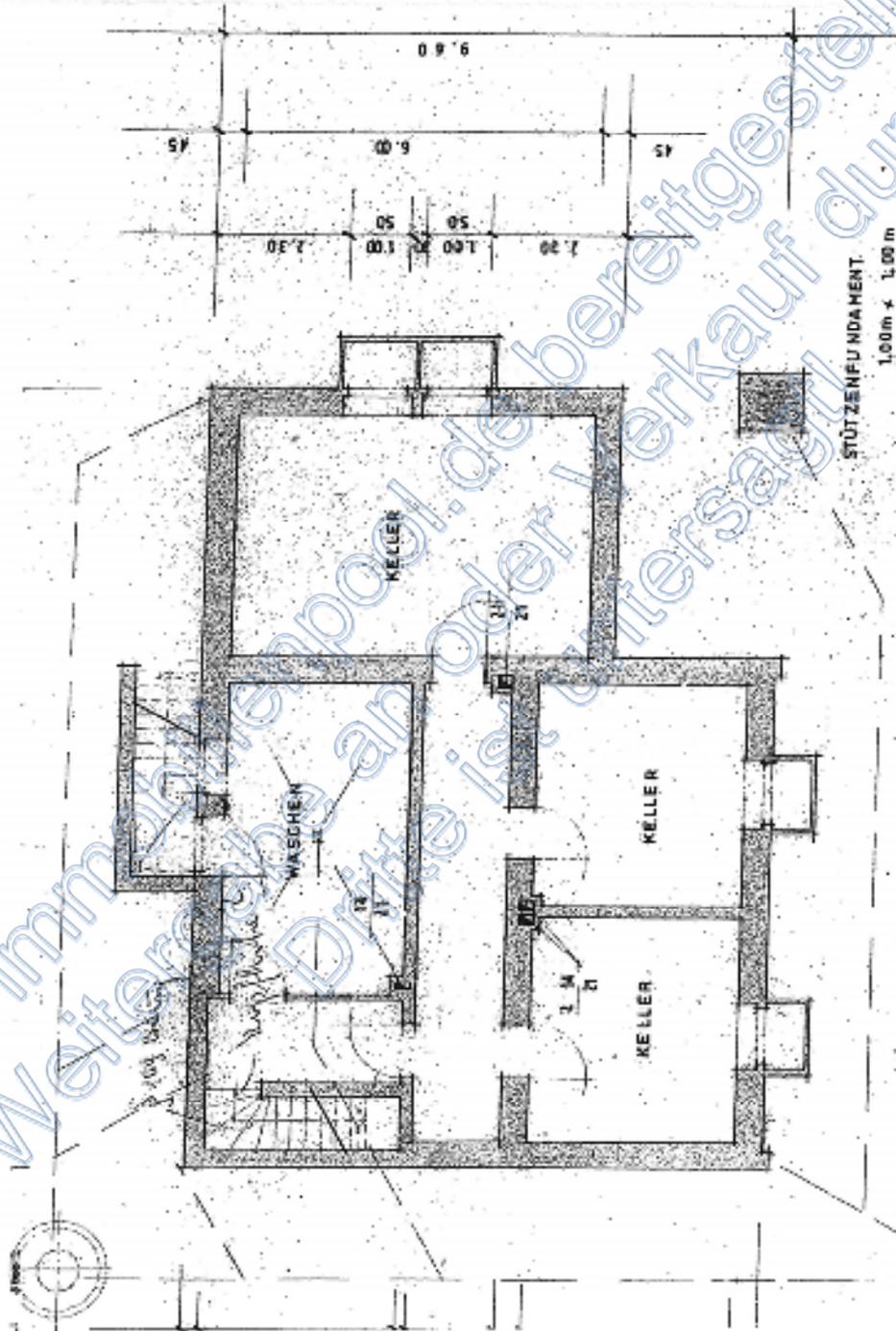
<u>EG</u>	Gem. Grundrisszeichnung im Anhang	
	Wohnfläche EG gesamt ca.	105,00 qm
<u>DG</u>		
Abstellraum	(1,74*3,00-1,74*1,50*0,5)	3,92 qm
Bad	(3,12*3,93-1,00*1,50*0,5)	11,51 qm
Zimmer	(4,85*4,25-4,85*0,15-4,85*1,50*0,5)	16,25 qm
Zimmer	(4,25*4,03-4,03*0,15-4,03*1,50*0,5)	13,50 qm
Flur	(2,80*1,46+5,35*1,46)	11,90 qm
Zimmer	(4,11*4,00-4,11*0,15-4,11*1,50*0,5)	12,74 qm
Zimmer	(4,00*3,95-4,00*0,15-4,00*1,50*0,5)	12,20 qm
Balkon	(1,00*3,00*0,25)	0,75 qm
	Wohnfläche DG	82,76 qm
	Wohnfläche EG und DG gesamt	187,76 qm

Weitere Nutzflächen Gem. Grundrisszeichnung im Anhang

Die Maße wurden in einem örtlichen Schnellmaß ermittelt bzw. aus den vorhandenen Unterlagen übernommen.
Eine mögliche Gebäudeaufnahme war nicht beauftragt.
Geringe Abweichungen sind daher vorhanden.

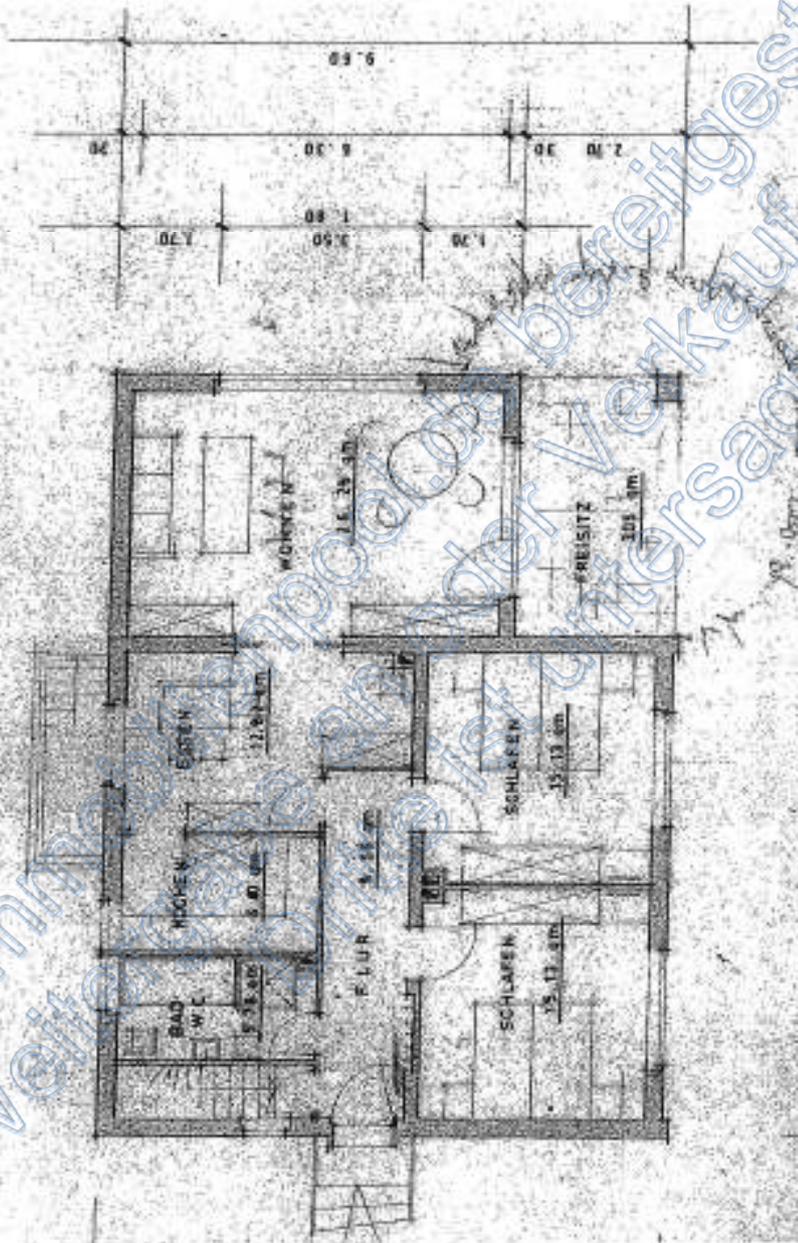
8 Baupläne und Bebauungsplan (Abweichungen sind vorhanden)

Kellergeschoss (Abweichungen z.B. Laufrichtung Treppe)

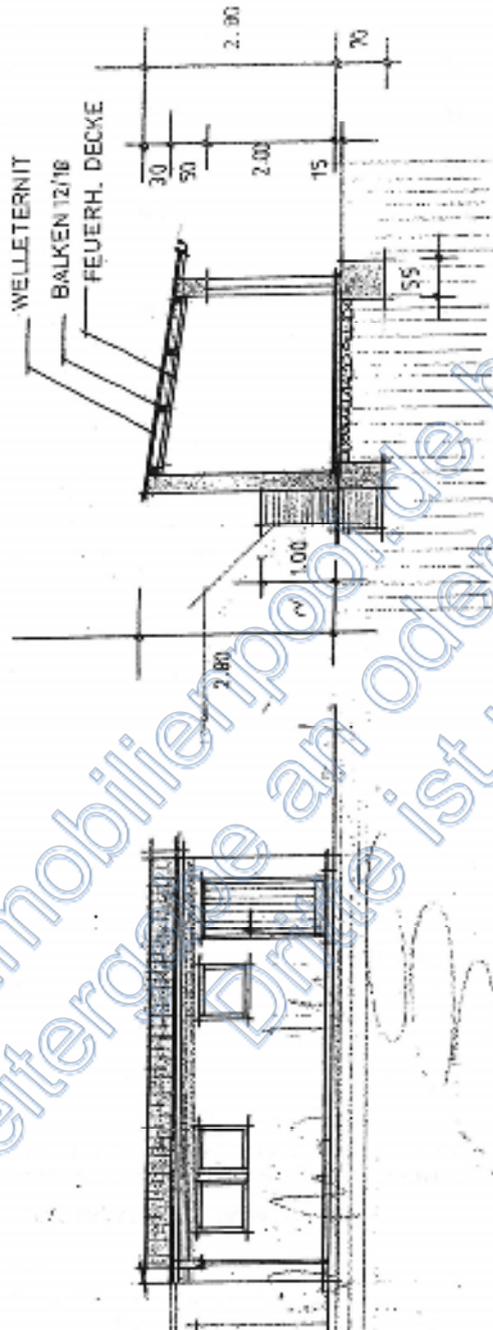


Erdgeschoss

Erdgeschoss (Abweichungen sind vorhanden, z.B. Wohnzimmer-Erweiterung anstatt Freisitz, angebaute Terrasse, Küche anstatt mittleres Schlafzimmer, Treppe zum DG, Bad nach oben in Bereich mit Bezeichnung „Küche“ verschoben, Abschlusswand Flur ca. 1m Richtung Haustür verschoben)



Schnitt Garage (rückseitiger Anbau fehlt)

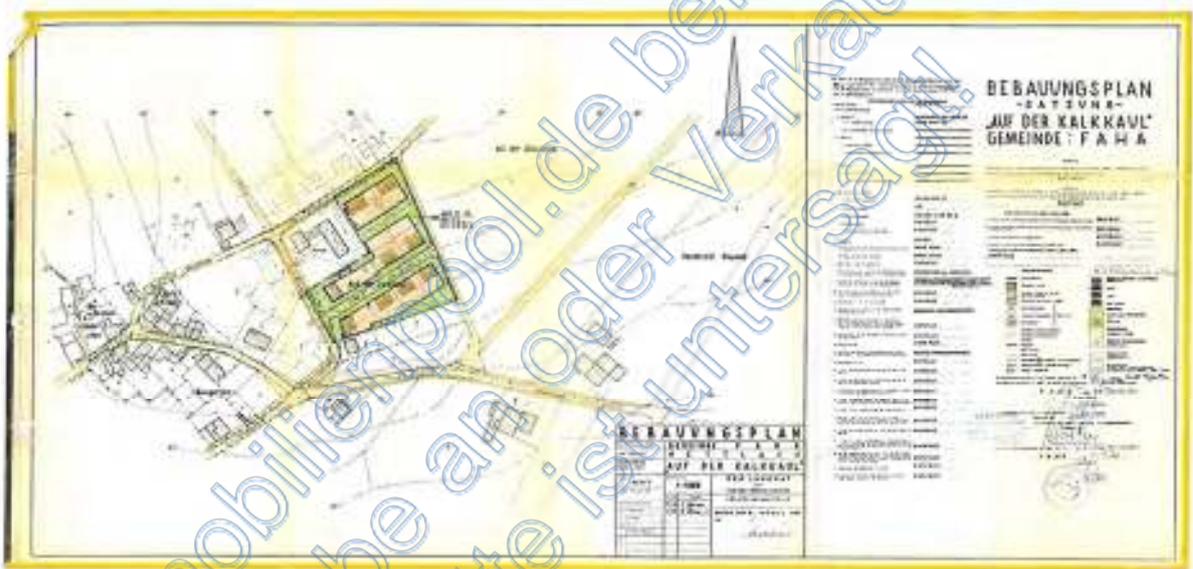


R. SEITENANSICHT

QUERSCHNITT

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weiterverkauf an oder Dritte ist untersagt!

Bebauungsplan (Abweichungen sind in der Örtlichkeit vorhanden)



9 Fotoanlage

Straßenansicht



Vorgartenbereich mit Einfriedungsmauer



Hauszugang und Garagenzufahrt



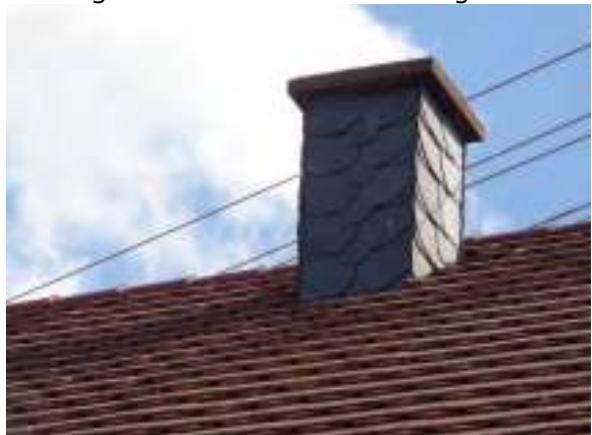
Vorderseite mit angebautem Balkon



Beispiel Sanierungsbedarf EG-Balkon



Detail glasierte Biberschwanz-Ziegeldeckung



Lokale Verschmutzungen an Fassade



rechte Giebelansicht



Detail Granit-Außenbänke und Fenster



lokale Feuchteschäden am Sockelputz



Wasserschäden am DG-Balkon



Zaunabtrennung hinterer Gartenteil



Rückansicht mit Dachgaube



rückseitige Kelleraußentreppe



Trennwand Garage / Haus mit Durchfahrtstor



Türdurchgang in Trennwand Garage / Haus



Gartenansicht Garage



rückseitig angebauter Geräteraum



Terrasse neben Garage



rückseitiger Gartenteil



Beispiel betonierter Gartenweg



teils gepflasterte Gartenwege



Gartenterrasse mit Betonplattenbelag



linker Hausgiebel mit Haustür



Detail Hauseingang



lokale Fassadenverschmutzungen (Algen)



Vorderseite Garage



Grenzwand Garage



Niedriger Dachspeicher



Dämmung in Dachschrägen



DG-Flurbereich



Detail Bodenbelag Abstellraum



DG-Abstellraum



DG-Bad



Detail Eck-Badewanne



DG-Durchgangszimmer mit Balkontür



Relativ niedriger Kniestock

schmaler DG-Balkon

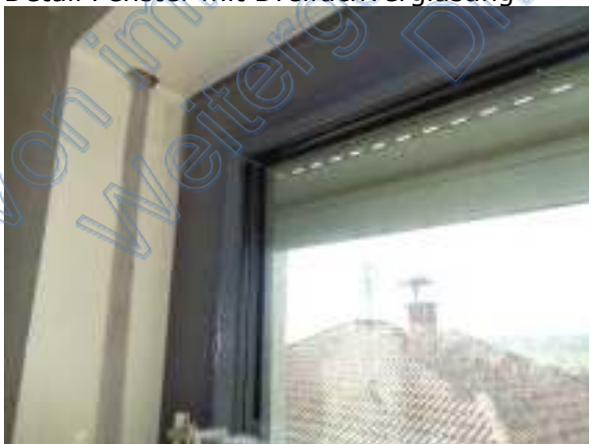


DG-Zimmer Vorderseite rechts

für Raumgröße relativ kleines Fenster

Detail Fenster mit Dreifachverglasung

mittleres DG-Zimmer Vorderseite



Dachfenster mit Zweifachverglasung



Detail Holz-Innentüren

DG-Zimmer Vorderseite links

Wände und Decken im DG meist tapeziert

Treppe DG / EG; Geländeröffnungen sehr groß Werkstein-Treppenbelag

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

Detail Haustür

EG-Flurbereich

EG-Bad

Spanndecke mit Einbauleuchten

Detail Bodenbeläge Flur / Schlafzimmer

EG-Schlafzimmer



Bodenfliesen Küche



Küche Vorderseite (im Plan Schlafzimmer)

Detail Heizkörper und Fensterbänke

Küchentür zum Esszimmer

Esszimmer mit rückseitiger Außentür

Wohnzimmer

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

Paneele-Deckenverkleidung

offener Kaminofen

Erweiterung Wohnzimmer (im Plan „Freisitz“) vorderseitiger EG-Balkon



Türöffnung über KG-Treppe (Unfallgefahr)



Seil-Handlauf an KG-Treppe

Elektro-Hauptverteilung



Fliesenbelag auf KG-Treppe



Detail Feuchteschäden KG-Flurbereich



KG-Flur



Flurbereich unter Treppenpodest



Detail Renovierungsbedarf Innentür



KG-Waschraum mit Außentür

Detail Heizungs- und Elektroausstattungen

lokale Wandfliesen

Detail Stand-WC mit Schlauchanschluss



Keine Sockelfliesen

rohe Betondecken mit Anstrich

Wände gestrichen



Beispiel umfangreicher Feuchteschäden



Ölheizkessel



meist alte Fenster mit Einfachverglasung



Öllageraum mit 2 alten Stahltanks



Feuchteschäden KG-Mauerwerk



Feuchtespuren auf Betonboden



mittlerer Keller Vorderseite

Detail einfache Holz-Brettertür

teils rohe Betondeckenuntersicht

Garage; elektrischer Torantrieb

Feuchteschäden Garage

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