



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!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 11 K 10/24

Reihenmittelhaus

**Außenerstraße 17
66701 Beckingen**



Verkehrswert:

130.000 €

einhundertunddreissigtausend Euro

Drittverwendungsfähigkeit:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **22.10.2024**

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig
Postfach 100056, 66651 Merzig

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 256732 vom 29.10.2024
Textteil mit 31, Anlagen mit 16 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 5

Erstellt durch:

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 256732 vom 29.10.2024 –

1.1. Objektart

Reihenmittelhaus

1.2. Grundstück

Grundbuch: Düppenweiler, Blatt 3601
Grundstücksgröße: 681 m²
Lagebewertung: Region: D | Adresse: D (einfache Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
Wohn- & Nutzfläche: 200 m² Wfl., 110 m² Nfl.
Wohn- /Nutzfläche: 310 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1960
Nutzungsdauer: 65 Jahre (GND), 10 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 22.10.2024
Verkehrswert: **130.000 €**
Verkehrswert / m²: 650 €/m² Wfl., 419 €/m² W-/Nfl.

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 15.600 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 3.423 €
Reinertrag / Jahr: 12.177 €
Liegenschaftszinssatz: 0,02 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	170.543 €	140.543 €
Rohertrag, Faktor:	10,9	9,0
Reinertrag, Faktor:	14,0	11,5
Ertragswert d. baul. Anlagen:	121.538 €	71,0%
Bodenwert:	49.005 €	29,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	159.674 €	129.674 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 31 Seiten | Anlagen mit 16 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2.	Lageplan – Flurkarte	9
3.3.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	10
4.	Grundbuchstand	12
5.	Rechtliche Gegebenheiten	13
6.	Grundstück	15
7.	Bauliche Anlagen	16

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	19
9.	Bodenwertermittlung	20
9.1.	Bodenwertermittlung – Grundsätze	20
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	21
10.	Sachwertverfahren	23
10.1.	Sachwertverfahren – Grundsätze	23
10.2.	Einwertung Gebäude	24
10.3.	Sachwertverfahren – Berechnung	26
11.	Ertragswertverfahren	28
11.1.	Ertragswertverfahren – Grundsätze	28
11.2.	Jahresreinertrag	29
11.3.	Ertragswertverfahren – Berechnung	30
12.	Schlusserklärung	31

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	32
A2	Lageplan - Baulast	33
A3	Unterlagensatz	34
A4	Brutto-Grundfläche	35
A5	Wohn- /Nutzfläche	36
A6	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	37

A7	Bewirtschaftungskosten	42
A8	Rechtsgrundlagen	43
A9	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	45
A10	Glossarium	46
A11	Haftungsausschluss	47

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

- Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –
-

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 22.10.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig.

2.3. Objektbesichtigung

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung anhand der überlassenen Objektunterlagen und nach dem äußereren Eindruck.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Annahme das das Objekt zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt wird.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1960 angenommen.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Die Anpassung der wirtschaftlichen Überalterung wurde pauschal mit 30.000 € angesetzt. Das Baujahr wurde sachverständlich mit 1960 angenommen. Aus den Bauakten ist lediglich ersichtlich das das Baujahr vor 1972 liegt.

Da eine Ortsbesichtigung nicht auf dem Grundstück durchgeführt werden konnte, wurde die Wertermittlung nur nach dem äußeren Eindruck erstellt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds ist anzunehmen, dass einige Bauteile sich noch im Originalzustand befinden. Da die Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte, und so nur vom äußeren Erscheinungsbild ausgegangen werden kann, wurde ein pauschaler Abschlag angesetzt.

2.9. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts

Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 5 unterstellt.

3.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Außenerstraße 17, 66701 Beckingen

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

3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



3.3. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

D

53

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:

44 6%

Bildung:

60 27%

Demographie:

75 40%

Infrastruktur:

59 1%

Kriminalität:

70 8%

Kultur und Freizeit:

82 1%

Medizinische Versorgung:

55 4%

Nahversorgung:

74 6%

Wirtschaft:

52 7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 56% aller Gemeinden werden höher – und 43% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

D

60

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:

34 11%

Bildung:

85 29%

Infrastruktur:

56 22%

Kombinierte Scores:

47 27%

Kultur und Freizeit:

99 3%

Nahversorgung:

42 8%

Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 02.11.2024 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
 - Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –
-

4.1. Grundbuch von Düppenweiler, Blatt 3601

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Düppenweiler	7 460/4	681 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	681,0
Grundstücksfläche:					681,0

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Außenerstraße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Außenerstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung nur für eine später durchgeführte Fassadenanpassung und die Herstellung einer Vorgartenmauer von 1972 vorliegt.

Eine Baugenehmigung für das Gebäude liegt nicht vor. Das Baujahr wurde sachverständlich auf 1960 festgesetzt.

5.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde nicht Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

5.6. Abstandsflächenübernahmen, Baulisten und Altlasten

Abstandsflächenbaulast vorhanden.

Abstandsflächenbaulast zugunsten des Grundstücks Flur 7; Flurstück 449/4.

1) Übernahme der Abstandsfläche nach §§ 7 Abs. 1, Abs. 5 LBO in einer Breite von 3,00 m auf einer Länge von 15,00 m entsprechend dem beigelegten Lageplan.

Die Fläche wird nicht bebaut und muss zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstückes vorgeschriebenen Abständen und Abstandflächen von Bebauung freigehalten werden (§ 8 Abs. 5 LBO). Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist, bleiben unberührt (§ 8 Abs. 5 Satz 3 LBO).

Der Lageplan ist in der Anlage beigelegt.

5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

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

6. Grundstück

- Merkmale des Bewertungsgrundstücks –
-

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist Rechteckig geschnitten und ist eben zu bezeichnen. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 48m und die mittlere Breite beträgt ca. 13,5m. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 681 m².

6.2. Aufteilung

Das Grundstück ist sehr tief, ab einer Tiefe von 35 Metern wird es lediglich als nicht bebauables Gartenland bewertet.

6.3. Einfriedung

Einfache Einfriedung mit einfachen Holzzäunen und Betonsteinplaster.

6.4. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.5. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.6. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich; eine Anpassung des zu bewertenden Grundstücks über die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird bei der Bewertung nicht durchgeführt, da der Bodenrichtwert hierzu keine Angaben enthält.

7. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

keine Angabe

7.3. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes als renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Die Außenanlagen befinden sich einem gepflegten Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung äußerlich nicht ersichtlich.

Eine Besichtigung der Innenräume konnte nicht durchgeführt werden.

7.4. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäude-energiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.5. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

7.6. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

7.7. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Das Objekt befindet sich überwiegend im Originalzustand. Ein Instandhaltungsstau, der über die Alterswertminderung hinausgeht, wurde nicht festgestellt.

7.8. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Von Außen keine erkennbar

7.9. Beurteilung der Grundrissqualität

kein Grundriss vorhanden

7.10. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Straßenfront lässt darauf schließen, dass die Belichtungsverhältnisse als ausreichend einzuschätzen sind. Die Rückansicht konnte nicht besichtigt werden.

7.11. Besondere Bauteile

keine ersichtlich

7.12. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.13. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es konnte aber nur die Straßenfront besichtigt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen soll und kann.

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A9 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit A9 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht angewandt..

8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und wird selbst genutzt, bzw. wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Das Vergleichswertverfahren dient zur Plausibilisierung.

9.1. Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

9.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert 3030013 vom:	01.01.2024	22.10.2024
Bodenrichtwert / m²:	90,00 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		90,00 €
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Beckingen	Beckingen
Gemarkungsname:	Düppenweiler	Düppenweiler
Ortsteil:	Düppenweiler	Düppenweiler
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Wohnbaufläche (W)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:	22,50 €	k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:	681	681 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	35	48,0 m
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		13,5 m
Bauweise:	offen	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	2	2,0
Grundstücksform:	Rechteckig	Rechteckig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

9.2.2. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	681,0 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	90,00 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	61.290 €

9.2.3. Zu- oder Abschläge

Anpassung wegen Immissionen:	0 €
Anpassung durch Frei- / Verkehrsflächenabschlag:	0 €
Anpassung wegen Grundstückszuschnitt:	0 €

Anpassung an sonstige Gegebenheiten: -12.285 €

Summe aller Zu- oder Abschläge:  **-12.285 €**

9.2.4. Bodenwert

Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen: 61.290 €

Summe aller Zu- oder Abschläge: -12.285 €

Bodenwert des Grundstückes:  **49.005 €**

Hinweis zur Berechnung

Der rückwärtig liegende Grundstücksteil ab einer Tiefe von 35 Metern wird als nicht rentierliche Fläche, bzw. als Gartenland eingewertet. Das Gartenland besitzt eine Fläche von 182 m² mit einem angenommenen Bodenrichtwert von 22,5 €/m².

Das Gartenland hat somit einen Bodenwert von 4.095 €.

Die rentierliche Fläche besitzt nach Abzug des Gartenlands eine Fläche von 499 m² und einen Bodenrichtwert von 90 €/m².

Der Bodenwert des rentierlichen Anteils ist somit 44.910 €.

Gesamtsumme des Bodenwertes ist somit 49.005 €.

Umgerechnet auf die Anpassung ist dies ein Abschlag von 12.285 €.

10.1. Sachwertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 3.01 Reihenmittelhaus

Baujahr: 1960

Brutto-Grundfläche: 442,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	60	65	70	75	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	575	640	735	885	1.105 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	147 €
Dächer:		100 %				15 %	96 €
Außentüren & Fenster:		100 %				11 %	70 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	70 €
Deckenkonstrukt. und Treppen:		100 %				11 %	70 €
Fußböden:		100 %				5 %	32 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	58 €
Heizung:		100 %				9 %	58 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	38 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							640 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,833
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.173 €
Gesamtnutzungsdauer:							65 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 71,1 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 130,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,833.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

10.2.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	22.10.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1960
Gesamtnutzungsdauer:	65 J
Restnutzungsdauer:	10 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Obwohl keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer nach der dafür vorgesehenen Formel in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021). Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter.

10.3. Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
 - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
-

10.3.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Reihenmittelhaus	518.466 €	438.702 € 84,6 %	79.764 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			79.764 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			79.764 €

10.3.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.3.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	62,0%	79.764 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		0 €
Bodenwert:	38,0%	49.005 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	128.769 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,24
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		159.674 €

10.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	159.674 €
Anpassung wg. guter Erhaltung / wirtschaftlicher Überalterung:	-30.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 22.10.2024:	129.674 €

Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

Die Anpassung der wirtschaftlichen Überalterung wurde pauschal angesetzt. Das Baujahr wurde sachverständlich mit 1960 angenommen. Aus den Bauakten ist lediglich ersichtlich das das Baujahr vor 1972 liegt.

Da eine Ortsbesichtigung nicht auf dem Grundstück durchgeführt werden konnte, wurde die Wertermittlung nur nach dem äußeren Eindruck erstellt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds ist anzunehmen, dass einige Bauteile sich noch im Originalzustand befinden. Da die Innenbesichtigung

nicht stattfinden konnte, und so nur vom äußereren Erscheinungsbild ausgegangen werden kann, wurde ein pauschaler Abschlag angesetzt.

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

11.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.1.3. Kapitalisierung von Erträgen

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Kapitalisierungsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem der jährliche Reinertrag einer Immobilie multipliziert wird, um den sogenannten Gebäudeertragswert zu ermitteln. Zur Kapitalisierung werden zukünftig erwartete Erträge auf den Stichtag abgezinst.

Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor verwendet, der sich unter anderem aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz zusammensetzt. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

11.1.4. Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag marktüblicher Zinssatz von - 0,02 % herangezogen.

11.2. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
 - Gemäß § 31 ImmoWertV –
-

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m ²	€ / m ²	Netto / M.
4		W	Mietvertrag	90,0	6,50 €	585,00 €
5		W	Mietvertrag	110,0	6,50 €	715,00 €
1		W	Marktmiete			

11.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:
x 12 = Rohertrag / Jahr:

11.2.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:

11.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:
Jahresreinertrag:

Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A7 Bewirtschaftungskosten

11.3. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
 - Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –
-

11.3.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.3.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Reihenmittelhaus:	15.600 €	3.423 €	12.177 €	9,9890	121.636 €
Summe:	15.600 €	3.423 €	12.177 €		121.636 €

11.3.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor* kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-10 €	9,9890
Summe:	-10 €	-98 €

11.3.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	121.636 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-98 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	121.538 €

11.3.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	121.538 €
Bodenwert des Grundstückes:	49.005 €
Vorläufiger Ertragswert:	170.543 €

11.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	170.543 €
Anpassung wg. guter Erhaltung / wirtschaftlicher Überalterung:	-30.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 22.10.2024:	140.543 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 11.3.2.: Barwertfaktor von 9,989 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von ,02 %.

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,0002 + 1) ^ 10 - 1) / ((0,0002 + 1) ^ 10 * ((0,0002 + 1) - 1)) = 9,989$

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	129.674 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	140.543 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeföhrten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeföhrten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

130.000 €

einhundertunddreissigtausend Euro

Losheim am See, den 29.10.2024

Jürgen Tamble

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Straßenansicht 1



Straßenansicht 2

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

A3 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Baulistenverzeichnis

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A4 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

A41. Berechnung der Brutto-Grundfläche (*über alle Ebenen*)

Ebene	Faktor	Länge (m) x Breite (m)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		157,0
Obergeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		157,0
Untergeschoss:	(Fläche, gesamt – ca.)		128,0
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):			442,0

Hinweis zu dieser Seite

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

A5 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Untergeschoss:	90,0	100,0%	90,0 90,0
Nutzfläche:	20,0	100,0%	20,0 110,0
Erdgeschoss:	90,0	100,0%	90,0 110,0
Obergeschoss	110,0	100,0%	110,0 110,0
Wohnfläche:			200,0
Gesamtfläche:			310,0

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A6 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

- Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 02.11.2024 09:18:21 –
 - Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –
-

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,200%

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

43,0 1,200%
201,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.

18,0 1,200%
317,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

80,0 2,400%
76,000

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

54,0 1,200%
1.479,486

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

55,0 1,800%
1.303,968

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

83,0 3,000%
1.528,939

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

44,0 1,200%
2.709,669

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

50,0 1,800%
2.513,297

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

78,0 3,000%
2.789,562

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

74,0 1,500%
76,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

32,0 0,450%
240,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.

88,0 2,100%
3,000

Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

46,0 1,050%
1.983

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

77,0 1,500%
16,000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

38,0 0,450%
46,000

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortlaufend

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	75,0	0,900%
	0,417	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	1,500%
	27,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	23,0	0,450%
	82,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100%
	1,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,900%
	0,704	
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	34,0	2,500%
	0,001	
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	34,0	2,500%
	-0,001	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	-1,200%
	46,551	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	-0,360%
	46,033	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	66,0	-10,440%
	46,900	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	20,0	3,500%
	0,958	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	3,0	1,000%
	0,954	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	2,0	0,500%
	0,957	
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	71,0	-5,200%
	0,256	
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	77,0	-2,800%
	0,254	
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	39,0	-6,000%

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	31,0	-4,000%
		0,002

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,606%
	61,000	
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	58,0	0,606%

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	91,0	-1,600%
	764,000	
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	-1,600%
	737,753	
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	58,0	-4,800%

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	75,0	0,606%
	189,000	
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,606%

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,606%
	184,000	
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	92,0	0,606%
	6,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	0,448%
	11,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,364%
	34,000	
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,364%
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,606%
	26,000	
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,606%

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	0,606%
	445,000	
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	77,0	0,606%
	7,000	
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	83,0	0,606%
	475,000	
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,606%
	12,000	
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	87,0	0,606%
	2.342,000	
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,606%
	57,000	
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,424%
	3,000	
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	0,352%
	7,000	
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,606%
	307,000	
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	85,0	0,606%
	8,000	

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	30,0	1,633%
	50.359,096	
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	44,0	1,633%
	24.700,371	
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	46,0	1,633%
	25.113,728	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	1,050%
	9.468.961.406,140	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	90,0	1,050%
	375.324.657,705	

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	34,0	11,000%
	33,626	

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	87,0	23,000%
	86,842	

Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	78,0	6,000%
	78,070	

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	25,0	-6,000%
	24,561	

Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	67,0	-16,000%
	40,850	

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	39,0	8,000%
	38,596	

Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	14,0	4,000%
	14,327	

Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	42,0	3,000%
	41,520	

Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	93,0	8,000%
	92,982	

Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	9,0	4,000%
	9,064	

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	99,0	3,000%
	98,538	

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	33,0	4,000%
	33,041	

Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	50,0	4,000%
	49,708	

A7 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	46,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			351,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	200,0 m ²	13,80 €	2.760,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	104,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			2.760,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	15.600,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	312,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	351 €
Instandhaltungskosten:	2.760 €
Mietausfallwagnis:	312 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	3.423 €

Hinweis zu dieser Seite

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A8 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlIV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A8 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A9 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A91. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

A92. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+/-	
	Bodenwert	

Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A10 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoß
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoß
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A11 Haftungsausschluß

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgabenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.