

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!**



**OLAF MEYER**

Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)  
Zertifizierter Geo-Baubiologe  
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK  
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6  
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

☎ 0 68 51 - 8 06 06 33

☎ 01 73 - 7 20 79 56

@ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05792

# VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

**IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE ZUM ZWECKE DER ZWANGSVOLLSTECKUNG**

GA 48018 AG WND (RW)  
Kd-Nr. AG WND - 2008

Vom 01. September 2018

**Über den Verkehrswert (Marktwert)**  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

**Für die mit mehreren Gebäuden verschiedener Nutzungen (Wohn- und gewerbliche Zwecke) bebaute Grundstücke, sowie ein unbebautes Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB, (aufgeteilt in mehrere Teilbereiche TB „A“, mit Bewertungsteilbereichen BwTb „1“ und „2“, und TB „B“ Hochstraße 8 in 66640 Namborn**

Objektdaten

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Namborn; Band: -----; Blatt: 1470  
Gemarkung: Namborn; Flur: 09; Flurstück(e): 89/1 (935,00 m²), 95 (183,00 m²), 88/1 (27,00 m²), 79 (944,00 m²)  
Gesamtgröße: 2.089,00 m²

Grundbuch - Katasterangaben

**Amtsgericht St. Wendel**  
- Vollstreckungsgericht -  
**AZ 18 K 3 / 18**  
**Schorlemerstraße 33**  
**66606 St. Wendel**

Auftraggeber

**keine Angaben**

Gläubigerin

Schuldner

**Ergebnis der Wertermittlung**  
Zum Wertermittlungstichtag 22. August 2018

**205.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünftausend € 00/100)

Ausfertigung: \_\_\_\_\_/6

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus 103 Seiten, inkl. 8 Anlagen mit 42 Seiten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für meine Unterlagen.



## Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes

### Verkehrswert Teilbereich TB „A“ (Farbe rot)

Der Verkehrswert für den Teilbereich TB „A“, mit seinen Bewertungsteilbereichen BwTb „1“ und „2“, für die mit einem Einfamilienhaus, mehreren Werkstatt- und Nebengebäuden bebaute und unbebaute Grundstücke in 66640 Namborn, Hochstraße 8 wird zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018 mit rd.

**200.400,00 €**

(in Worten: zweihunderttausendvierhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

### Verkehrswert für den bebauten Bewertungsteilbereich BwTb „1“ (Farbe orange)

Der Wert für den bebauten Bewertungsteilbereich BwTb „1“ wird zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018 mit rd.

**199.500,00 €**

(in Worten: einhundertneunundneunzigtausendfünfhundert € 00 / 100)

geschätzt.

### Verkehrswert für den unbebauten Bewertungsteilbereich BwTb „2“ (Farbe blau)

Der Wert für den unbebauten Bewertungsteilbereich BwTb „2“ wird zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018 mit rd.

**940,00 €**

(in Worten: neunhundertvierzig € 00 / 100)

geschätzt.

### Verkehrswert Teilbereich TB „B“ (Farbe grün)

Der Verkehrswert für den (un-)bebauten Teilbereich TB „B“ wird zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018 mit rd.

**4.700,00 €**

(in Worten: viertausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

### Verkehrswert gesamtes Objekt

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus, mehreren Werkstatt- und Nebengebäuden bebauten und unbebauten Grundstücke in 66640 Namborn, Hochstraße 8, sowie das (un-)bebaute Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB wird zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018 mit rd.

**205.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



## INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen.....	4
	Allgemeine Grundlagen und Angaben .....	4
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Großräumige Lage .....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form insgesamt.....	9
2.2.1	Gestalt und Form Teilbereich TB „A“ .....	10
2.2.1.1	Gestalt und Form Bewertungsteilbereich BwTb 1“ .....	10
2.2.1.2	Gestalt und Form Bewertungsteilbereich BwTb 2“ .....	10
2.2.2	Gestalt und Form Teilbereich TB „B“ .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Einfamilienhaus (Geb. 1) .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
3.2.5.2	Wohneinheit 1 .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2) .....	18
3.3.1	Allgemeine Beschreibung .....	18
3.3.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
3.3.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
3.3.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19
3.3.6.2	Wohneinheit 2.....	20
3.3.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.4	Werkstattgebäude (Geb. 3) .....	20
3.5	Werkstattgebäude (Geb. 4) .....	21
3.6	Lagergebäude (Geb. 5) .....	21
3.7	Lagergebäude (Geb. 6) .....	21
3.8	Nebengebäude .....	21
3.9	Außenanlagen .....	21
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für den Teilbereich TB „A“ .....</b>	<b>22</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilbereiche, Bewertungsteilbereiche.....	22
4.2	Wertermittlung für das Teilbereich TB „A“.....	22
4.2.1	Darstellung der Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“ .....	22
4.2.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.2.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	23
4.2.3.1	Darstellung Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	23
4.2.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	23



4.2.3.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	25
4.2.3.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	43
4.2.3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“ .....	48
4.2.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“ .....	49
4.2.4.1	Darstellung Bewertungsteilbereich BwTb „2“ .....	49
4.2.4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“ .....	50
4.2.4.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“ .....	51
4.2.4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“ .....	52
4.2.5	Ableitung des Teilbereichswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	52
4.2.5.1	Darstellung der Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“ .....	52
4.2.5.2	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	53
4.2.5.3	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	53
4.2.5.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	53
4.2.5.5	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	53
4.2.5.6	Wert des Teilbereichs TB „A“ .....	53
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für den Teilbereich TB „B“ .....</b>	<b>54</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	54
5.2	Wertermittlung für den Teilbereich TB „B“ .....	54
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	54
5.2.2	Bodenwertermittlung .....	54
5.2.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	55
5.2.3	Vergleichswertermittlung .....	56
5.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	56
5.2.5	Wert des Teilbereichs TB „B“ .....	56
<b>6</b>	<b>Verkehrswert des gesamten Anwesens .....</b>	<b>58</b>
6.1	Darstellung der Teilbereiche TB „A“ und „B“ .....	58
6.2	Darstellung Einzelwerte der Teilbereiche TB „A“ und „B“ .....	58
6.3	Verkehrswert des gesamten Anwesens .....	58
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>60</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	60
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	60
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	60
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>61</b>
<b>9</b>	<b>Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc. ....</b>	<b>61</b>
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>61</b>





## Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses des Landkreises St. Wendel in St. Wendel.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kucheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

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

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Anwesen handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen. Aus bewertungstechnischen Gründen werden die Teilbereiche TB „A“ und „B“ gebildet. Der Teilbereich TB „A“ ist wiederum aufgegliedert in die Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“. BwTb „1“, bestehend aus zwei Grundstücken, ist komplett bebaut mit mehreren Gebäuden mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (Schlosserei), und noch einer weiteren Wohneinheit in einem gemischt genutzten Gebäude. Das Wohngebäude (Geb. 1), Baujahr ca. 1928, besteht aus KG, EG, OG, DG und nicht ausgebautem Dachraum. Geb. 2, Baujahr ca. 1928, beherbergt im EG eine gewerbliche Nutzung und im OG / DG eine Wohnnutzung. Die Geb. 3 – 6, Baujahre 60, 62, 60 und 2008, werden rein gewerblich genutzt als Schlosserei (Werkstätten und Lagerbereiche). Der BwTb „2“ ist eine Verkehrsfläche, genutzt als Bürgersteig. Beim Teilbereich TB „B“ handelt es sich um ein (un-)bebautes Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Auf dem Grundstück steht nach Einblick von Luftaufnahmen ein kleineres Gebäude – nach Angaben des Eigentümers ein kleinerer Schuppen älteren Datums; eine Besichtigung war auf Grund der starken Vegetation nicht möglich.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen EnEV 2014 nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem tlw. befriedigenden Zustand. Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, je nach Gebäude.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22. August 2018, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Die Flächen- und Massenansätze wurden anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes ermittelt.
- Innenfotos, die den Intimbereich o. ä. etc. darstellen, sind nach Rücksprache mit dem Eigentümer nicht im Gutachten ausgeführt.



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus, mehreren Werkstatt- und Lagergebäuden, und einer separaten Wohneinheit über einem Werkstattgebäude; sowie ein (un)-bebautes Grundstück im Außenbereich

Objektadresse: Hochstraße 8  
D-66640 Namborn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Namborn, Blatt 1470

Katasterangaben: Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 89/1 (935 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 95 (183 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 88/1 (27 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 79 (944 m<sup>2</sup>);  
aufgeteilt in Teilbereiche TB "A", mit Bewertungsteilbereichen BwTb "1" und "2", und TB "B"  
TB "A":  
- BwTb "1": Flurstück 89/1 (935 m<sup>2</sup>), Flurstück 95 (183 m<sup>2</sup>);  
Summe 1.118 m<sup>2</sup>  
- BwTb "2": Flurstück 88/1 (27 m<sup>2</sup>)  
TB "B": Flurstück 79 (944 m<sup>2</sup>)  
(vgl. die einzelnen Darstellungen im Verlauf dieses Gutachtens)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht St. Wendel  
- Vollstreckungsgericht -  
Schorlemerstraße 33  
66606 St. Wendel  
Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel vom 24. Juli 2018 und Schreiben des Amtsgerichts vom 24. Juli 2018 (hier eingegangen am 08. August 2018) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Eigentümer:  
(Angaben gem. Grundbuchauszug)

Gläubigerin:  
(Nach Angaben des Amtsgerichts) Keine Angaben vorliegend

Schuldner:  
(Nach Angaben des Amtsgerichts)

AZ des Gerichts: 18 K 3 / 18

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel vom 24. Juli 2018 und Schreiben des Amtsgerichts vom 24. Juli 2018 (hier eingegangen am 08. August 2018) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag: 22.08.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.08.2018 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)



Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.08.2018 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 08.08.2018 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	<p>Es konnten alle Räumlichkeiten der Objekte des Teilbereichs TB „A“ besichtigt werden. Da keine Pläne vorhanden waren, musste ein örtliches Aufmaß gemacht werden.</p> <p>Eine Besichtigung des Objektes auf dem Teilbereich TB „B“ konnte auf Grund des starken Bewuchses nicht durchgeführt werden. Nach Angaben des Eigentümers handelt es sich beim Gebäude dieses Teilbereichs um einen „minderwertigen“ Schuppen. Daher erfolgt auch keine Beschreibung über den Zustand.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	und der Sachverständige
Eigentümer:	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster,</li><li>• Mietangaben.</li></ul> <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07. August 2018.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000,</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte) nach einem örtlich durchgeführten Aufmaß,</li><li>• Berechnung des Brutto-rauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen,</li><li>• Mietrecherchen,</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan,</li><li>• Auskunft aus dem Bebauungsplan,</li><li>• Bodenrichtwertauskunft,</li><li>• Auskunft aus der Denkmalliste,</li><li>• allgemeine weitere Recherchen.</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Anwesen handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen. Aus bewertungstechnischen Gründen werden die Teilbereiche TB „A“ und „B“ gebildet. Der Teilbereich TB „A“ ist wiederum aufgliedert in die Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“. BwTb „1“, bestehend aus zwei Grundstücken, ist komplett bebaut mit mehreren Gebäuden mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (Schlosserei), und noch einer weiteren Wohneinheit in einem gemischt genutzten Gebäude. Das Wohngebäude (Geb. 1), Baujahr ca. 1928, besteht aus KG, EG, OG, DG und nicht ausgebautem Dachraum. Geb. 2, Baujahr ca. 1928, beherbergt im EG eine gewerbliche Nutzung und im OG / DG eine Wohnnutzung. Die Geb. 3 – 6, Baujahre 60, 62, 60 und 2008, werden rein gewerblich genutzt als Schlosserei (Werkstätten und Lagerbereiche). Der BwTb „2“ ist eine Verkehrsfläche, genutzt als Bürgersteig. Beim Teilbereich TB „B“ handelt es sich um ein (un-)bebautes Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Auf dem Grundstück steht nach Einblick von Luftaufnahmen ein kleineres Gebäude – nach Angaben des Eigentümers ein kleinerer Schuppen älteren Datums; eine Besichtigung war auf Grund der starken Vegetation nicht möglich.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen EnEV 2014 nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem tlw. befriedigenden Zustand. Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungszustand und allgemeiner Renovierungsbedarf, je





nach Gebäude.

- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungstichtag 22. August 2018, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Die Flächen- und Massenansätze wurden anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes ermittelt.
- Innenfotos, die den Intimbereich o. ä. etc. darstellen, sind nach Rücksprache mit dem Eigentümer nicht im Gutachten ausgeführt.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Namborn (ca. 7.000 Einwohner); Ortsteil Namborn (ca. 2.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 9 km entfernt) Ottweiler (ca. 17 km entfernt) Neunkirchen (ca. 25 km entfernt) Saarlouis (ca. 55 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt) Trier (ca. 75 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 54 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 41 (ca. 2 km entfernt) B 269 (ca. 10 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 15 km entfernt) BAB 62 (ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Namborn (ca. 1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 60 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Ortskern; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, auch in ca. 2 km Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, aber auch in ca. 10 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung Gemeindeverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und geschlossene, 1-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form insgesamt

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4+5)	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 70 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 89/1 (935 m²); Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 95 (183 m²); Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 88/1 (27 m²); Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 79 (944 m²); insgesamt 2.089 m²;
--	--



aufgeteilt in Teilbereiche TB „A“, mit Bewertungsteilbereichen BwTb „1“ und „2“, und TB „B“

TB „A“:

- BwTb „1“: Flurstück 89/1 (935 m<sup>2</sup>), Flurstück 95 (183 m<sup>2</sup>);  
Summe 1.118 m<sup>2</sup>
- BwTb „2“: Flurstück 88/1 (27 m<sup>2</sup>)

TB „B“: Flurstück 79 (944 m<sup>2</sup>)

Grundstücksform:

unregelmäßig, übergroß

## 2.2.1 Gestalt und Form Teilbereich TB „A“

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4+5)

Straßenfront:

ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 55 m;

Grundstücksgröße:

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 89/1 (935 m<sup>2</sup>);

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 95 (183 m<sup>2</sup>);

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 88/1 (27 m<sup>2</sup>);

insgesamt 1.145 m<sup>2</sup>;

Grundstücksform:

unregelmäßig, tlw. übergroß

### 2.2.1.1 Gestalt und Form Bewertungsteilbereich BwTb 1“

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4+5)

Straßenfront:

ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 55 m;

Grundstücksgröße:

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 89/1 (935 m<sup>2</sup>);

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 95 (183 m<sup>2</sup>);

insgesamt 1.118 m<sup>2</sup>;

Grundstücksform:

unregelmäßig, tlw. übergroß

Besonderheiten:

Bebaut mit mehreren Gebäuden

### 2.2.1.2 Gestalt und Form Bewertungsteilbereich BwTb 2“

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4+5)

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 1,75 m;

Grundstücksgröße:

Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 88/1 (27 m<sup>2</sup>);

insgesamt 1.145 m<sup>2</sup>;

Grundstücksform:

unregelmäßig, klein und schmal

Besonderheiten:

Nutzung als Straßenverkehrsfläche (Bürgersteig)

## 2.2.2 Gestalt und Form Teilbereich TB „B“

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4+5)

Mittlere Länge:

ca. 75 m;



mittlere Tiefe:  
ca. 14 m;

Grundstücksgröße:  
Gemarkung Namborn, Flur 9, Flurstück 79 (944 m<sup>2</sup>);  
insgesamt 944 m<sup>2</sup>;

Grundstücksform:  
unregelmäßig, tlw. übergroß

Besonderheiten:  
Gefangenes Grundstück, Lage im Außenbereich in unmittelbarer  
Ortsnähe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr (Einbahnstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des gesamten Bewertungsobjektes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlaststandort aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtigter Fläche oder Altlaststandort liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtigter Fläche und Altlaststandort gehören nicht zum Umfang des Gutachtauftrags und werden auftragsgemäß auch nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als nicht- altlastverdächtige Fläche und Nicht-Altlaststandort unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2018 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Namborn, Blatt 1470 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 79  Die Bewertung dieser Belastung siehe Kapitel 5.
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:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne wertbeeinflussende Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als baulastenfremd unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.





Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 5-8).  
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Grundstück ist (un-)bebaut und wird als Garten genutzt.  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und 0 Garagenplätze.  
Das Objekt ist eigen genutzt und vermietet.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen. Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen EnEV 2014 nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach EnEV 2014 für den neuen Eigentümer hingewiesen.

#### 3.2 Einfamilienhaus (Geb. 1)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Geb. 1), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
zweigeschossig; unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig;  
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1928 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung: teilweise renoviert  
(gemäß Angaben des Eigentümers)  
- Fenster,  
- Bäder  
- Heizung  
- Innenausbau tlw. 2010  
- weitere normale Maßnahmen

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor;  
Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen EnEV 2014 nicht erfüllt. Genauere Angaben diesbezüglich sind erst nach Vorlage eines Gebäude-Energieausweises, ausgestellt durch einen anerkannten Gebäude-Energieberater, möglich. Auf die Nachrüstpflichten des neuen Eigentümers gem. EnEV 2014 wird hingewiesen.

##### Erklärung Primärenergiebedarf:

„Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundene CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.“

##### Erklärung Endenergiebedarf:

„Der Endenergiebedarf gibt die nach den technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standard-nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz



eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen einen Anhaltspunkt für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.“

(Beide Beschreibungen zuvor entstammen aus den Erklärungen der Beschreibungen „Energieausweis für Wohngebäude“)

Nachfolgende Abbildung dient dazu, dass Laien das Bewertungsobjekt entsprechend einstufen können:



#### Energetische Qualität:

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind diverse Vorschriften zu beachten, die in der EnEV 2014 nachzulesen sind.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich und auch nicht Gegenstand der Beauftragung.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine Angaben möglich

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel verputzt und gestrichen;  
Festereinfassungen verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume, inkl. Heizraum und Öllageraum

#### Erdgeschoss:

Flur mit Treppenhaus, Wohnraum, Bad, Büro, Küche

#### Obergeschoss:

2 Wohnräume, Küche, Flur mit Treppenhaus, Bad, Dachterrasse

#### Dachgeschoss:

3 Wohnräume, Flur mit Treppenhaus, Abstellraum

#### Dachraum:

Speicher (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:

Massivbau



Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Hohlblockmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	repräsentativ, gepflegt, dem Baujahr entsprechend, geringfügig vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, DN ca. 45° <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen tlw. gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 5 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1990; Brenner 35 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1990; 160 l Warmwasserspeicher; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 3*1.600 Liter, Baujahr 1990; Speckofen 8 KW





Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der Wohneinheit / Wohneinheiten erfolgen zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

#### 3.2.5.2 Wohneinheit 1

Wohnfläche: Ca. 188 m<sup>2</sup>

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit PVC, Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, guten Tapeten, Rauputz, Fliesen, ca. 1,50 m hoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Tapeten Binderfarbenanstrich, Hartschaumplatten, untergehängten Decken

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;  
mit Sprossen, Dachflächenfenster;  
bessere Beschläge;  
Rolläden aus Kunststoff; Markisen;  
Fensterbänke innen aus beschichtete Platten, Holz;  
Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Türen: Eingangstür:  
Holztür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz

Zimmertüren:  
bessere Türen, aus Holz; Ganzglastüren;  
bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation: gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;  
Bad im EG:  
1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität  
Bad im DG:  
1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen: Speckofen

Küchenausstattung: Einbauküche mittlerer Qualität; nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden, Risse

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Markise

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden;





#### Gebäuderisse

wirtschaftliche Wertminderungen:

“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),  
mangelnde Wärmedämmung, Gesamtzustand des Objektes

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.  
Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner  
Renovierungsbedarf.

### 3.3 Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)

#### 3.3.1 Allgemeine Beschreibung

Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2);

Baujahr: 1928;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Giebeldach;

Dach aus: Holz mit Dachziegel;

Tor: Holztore;

Boden: Beton;

Fenster: nur im Wohntrakt vorhanden;

Ausstattungsmerkmale: beheizt;

Besonderheiten: zweigeschossig; Gebäude weist Mischnutzung auf; siehe nachfolgende Gebäudebeschreibung

Nutzfläche: ca. 106 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>

#### 3.3.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Gemischt genutztes Gebäude (Geb. 2); Nutzung als Zugang und Lager  
der Schlosserei im EG und im OG als Wohnnutzung (Zugang über den  
Verbindungsgang zwischen Geb. 1 und 2);  
zweigeschossig; nicht unterkellert;  
flw. ausgebauten Dachgeschoss;  
mehrsseitig angebaut

Baujahr:

1928 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung:

teilweise renoviert, weitere Angaben liegen nicht vor  
(gemäß Angaben des Eigentümers)

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor; vgl. diesbezüglich die Ausführungen bei  
Geb. 1

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine Angaben möglich

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel verputzt und gestrichen;  
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

#### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

2 Lagerräume der Schlosserei

Ober- / Dachgeschoss:

2 Wohnräume, Bad, Flur, Garderobe, Zugangsbereich; nicht ausgebauter Raum

Dachraum:

Speicher (nicht ausgebaut)

#### 3.3.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau



Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Hohlblockmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	Zugang über verzinkte Treppenanlage, geringfügig vernachlässigt; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Textilbelag; Metallgeländer;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, DN ca. 45° <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen nicht gedämmt

### 3.3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Heizungsanlage in Geb. 4, bzw. über die Anlage von Geb. 1 (siehe vor)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

### 3.3.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der Wohneinheit / Wohneinheiten erfolgen zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.



### 3.3.6.2 Wohneinheit 2

Wohnfläche:	Ca. 62 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, guten Tapeten, Rauputz, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten Binderfarbenanstrich, Hartschaumplatten, untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, auch Metallfenster mit Einfachverglasung; Dachflächenfenster; veraltete Beschläge; Fensterbänke innen aus beschichtete Platten, Holz; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Blechabdeckung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> normale Türen, aus Holz; auch Glasfüllungen normale Schlösser und Beschläge, Holz- und Metallzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

### 3.3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, Gesamtzustand des Objektes
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht mittlerer bis größerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.4 Werkstattgebäude (Geb. 3)

Werkstattgebäude (Geb. 3);  
Baujahr: 1960;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Well eternit-Eindeckung;  
Tor: Stahltor;



Boden: Beton;  
Fenster: Metall mit Einfachglas;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt;  
Besonderheiten: keine  
Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

### 3.5 Werkstattgebäude (Geb. 4)

Werkstattgebäude (Geb. 4);  
Baujahr: 1962;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Welleternit-Eindeckung;  
Tor: Stahltor;  
Boden: Beton;  
Fenster: Metall mit Einfachglas;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt; Heizungsanlage, Baujahr ca. 1990, mit ca. 30 KW, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) in einem 3.000 l Stahltank im Innern des Gebäudes, Abgabe der Wärme als Luftheizung  
Besonderheiten: keine  
Nutzfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

### 3.6 Lagergebäude (Geb. 5)

Lagergebäude (Geb. 5);  
Baujahr: 1960;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Freilager, überdacht;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Welleternit, Trapezblech;  
Tor: Stahltor, 2-flügelig;  
Boden: Beton;  
Fenster: keine vorhanden;  
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;  
Besonderheiten: keine  
Nutzfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>

### 3.7 Lagergebäude (Geb. 6)

Lagergebäude (Geb. 6);  
Baujahr: 2008;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt und unverputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Giebeldach;  
Dach aus: Welleternit;  
Tor: Stahltor;  
Fenster: Stahl mit Einfachglas;  
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;  
Besonderheiten: keine  
Nutzfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>

### 3.8 Nebengebäude

nicht vorhanden, bzw. siehe Gebäudebeschreibungen zuvor

### 3.9 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Grundstücks- und Hausanschlüsse



#### 4 Ermittlung des Verkehrswerts für den Teilbereich TB „A“

##### 4.1 Grundstücksdaten, Teilbereiche, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus, mehreren Werkstatt- und Nebengebäuden bebauten und unbebauten Grundstücke in 66640 Namborn, Hochstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 ermittelt.

###### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Namborn	1470	----	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Namborn	9	89/1	935 m <sup>2</sup>
Namborn	9	95	183 m <sup>2</sup>
Namborn	9	88/1	27 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>1.145 m<sup>2</sup></b>

##### 4.2 Wertermittlung für das Teilbereich TB „A“

Der Teilbereich TB „A“ (**Farbe rot**) wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BwTb "1" ( <b>Farbe orange</b> )	Wohn- und Geschäftshaus	1.118 m <sup>2</sup>
BwTb "2" ( <b>Farbe blau</b> )	Straßenverkehrsfläche	27 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>1.145 m<sup>2</sup></b>

##### 4.2.1 Darstellung der Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“

##### 4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.2.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“

##### 4.2.3.1 Darstellung Bewertungsteilbereich BwTb „1“

##### 4.2.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **38,00 €/m²** zum **Stichtag**



**31.12.2016.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.145,00 m <sup>2</sup>
		Bewertungsteilbereich = 1.118,00 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 38,00 €/m <sup>2</sup>	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	22.08.2018	× 1,03	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 0,98	Anmerkung 3
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,36 €/m <sup>2</sup>	Anmerkung 4
Fläche (m <sup>2</sup> )	600,00	1.118,00	× 0,86	Anmerkung 5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,95	Anmerkung 6
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 31,34 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 31,34 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 31,34 €/m <sup>2</sup>	Anmerkung 7
Fläche	× 1.118,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 35.038,12 € <b>rd. 35.038,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 insgesamt **35.038,00 €**.



#### 4.2.3.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 38,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2016. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

##### Anmerkung 2:

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt positive Einflüsse auf dem Markt zu erkennen, die eine geringe Anpassung an den aktuellen Wertermittlungsstichtag rechtfertigen.

##### Anmerkung 3:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt einseitig angebaut ist (Endhaus), wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 4:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

##### Anmerkung 5:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Berechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band 1, Kap. 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungsfaktoren.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Übergroße in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird ein Abschlag von 14 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt in Bezug auf seinen Zuschnitt unregelmäßig zugeschnitten ist, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 7:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige positive und negative Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 38,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

#### 4.2.3.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“

##### 4.2.3.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).





#### 4.2.3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

##### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

##### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

##### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

##### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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.

#### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

#### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.





#### 4.2.3.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus (Geb. 1)	Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)	Werkstattgebäude (Geb. 3)
Unterstellte Folgenutzung	Einfamilienhaus (Geb. 1)	Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)	Werkstattgebäude (Geb. 3)
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	370,00 m <sup>2</sup>	163,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 22.08.2018 (2010 = 100)	120,0	120,0	120,0
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	684,00 €/m <sup>2</sup> BGF	659,00 €/m <sup>2</sup> BGF	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	820,80 €/m <sup>2</sup> BGF	790,80 €/m <sup>2</sup> BGF	1.164,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	303.696,00 €	128.900,40 €	151.320,00 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	303.696,00 €	128.900,40 €	151.320,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	66 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	18 Jahre	9 Jahre
• prozentual	67,16 %	72,73 %	85,00 %
• Betrag	203.962,23 €	93.749,26 €	128.622,00 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	99.733,77 €	35.151,14 €	22.698,00 €
• besondere Bauteile	4.700,00 €	500,00 €	
• besondere Einrichtungen	250,00 €		
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	104.683,77 €	35.651,14 €	22.698,00 €

Gebäudebezeichnung	Werkstattgebäude (Geb. 4)	Lagergebäude (Geb. 5)	Lagergebäude (Geb. 6)
Unterstellte Folgenutzung	Werkstattgebäude (Geb. 4)	Lagergebäude (Geb. 5)	Lagergebäude (Geb. 6)
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	126,00 m <sup>2</sup>	155,00 m <sup>2</sup>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 22.08.2018 (2010 = 100)	120,0	120,0	120,0
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF	355,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.164,00 €/m <sup>2</sup> BGF	420,00 €/m <sup>2</sup> BGF	426,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	146.664,00 €	65.100,00 €	56.232,00 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	146.664,00 €	65.100,00 €	56.232,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			



• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	67 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	9 Jahre	20 Jahre
• prozentual	83,33 %	86,57 %	33,33 %
• Betrag	122.215,11 €	56.357,07 €	18.742,13 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	24.448,89 €	8.742,93 €	37.489,87 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	24.448,89 €	8.742,93 €	37.489,87 €

**Gebäudesachwerte insgesamt**

**233.714,60 €**

**Sachwert der Außenanlagen**

**+ 6.800,00 €**

**Sachwert der Gebäude und Außenanlagen**

**= 240.514,60 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**+ 35.038,00 €**

**vorläufiger Sachwert**

**= 275.552,60 €**

**Sachwertfaktor** (Marktanpassung)

**x 0,90**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“**

**= 247.997,34 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**+ 51.500,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“**

**= 196.497,34 €**

**rd. 196.000,00 €**



#### 4.2.3.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 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);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Geb. 1)**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,2	0,1		
Dach	15,0 %	0,1	0,8	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,7	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,1	0,2	0,6	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,1	0,2	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,1	0,3	0,6	
Heizung	9,0 %		0,3	0,6	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,1	0,9		
insgesamt	100,0 %	20,9 %	33,9 %	37,8 %	7,4 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)



Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Geb. 1)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	20,9	128,53
2	685,00	33,9	232,21
3	785,00	37,8	296,73
4	945,00	7,4	69,93
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 727,40			
gewogener Standard = 2,4			





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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

727,40 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 0,94

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 683,76 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 684,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

× 1,20

**Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 820,80 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,5	0,2		
Dach	15,0 %	0,2	0,7	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,6	0,3	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,1	0,7	0,2		
Deckenkonstruktion	11,0 %	0,1	0,3	0,5	0,1	
Fußböden	5,0 %	0,4	0,6			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,9	0,1		
insgesamt	100,0 %	20,7 %	53,7 %	24,5 %	1,1 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen





Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	20,7	137,65
2	740,00	53,7	397,38
3	875,00	24,5	214,38
4	1.230,00	1,1	13,53
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 762,94			
gewogener Standard = 2,2			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010

762,94 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 0,96

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- wegen Mischnutzung

× 0,90

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 659,18 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 659,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

× 1,20

**Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 790,80 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 3)**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**



Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			0,8		
Dach	11,0 %			0,8		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,1		
Heizung	9,0 %			0,3		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	74,1 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Konstruktion</b>	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	Anstrich
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Beton
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 3)

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	74,1	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00			
gewogener Standard = 3,0			

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



NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

× 1,20

**Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.164,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 4)**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,8		
Konstruktion	15,0 %			0,8		
Dach	11,0 %			0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,1		
Heizung	9,0 %			0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	73,2 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 4)

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	------------------------------------	------------------------------



	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	73,2	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

rd. 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

× 1,20

**Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.164,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude Lagergebäude (Geb. 5)

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

rd. 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF

× 1,20

**Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 420,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:**  
Lagergebäude (Geb. 6)

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	79,0 %	3,0 %	0,0 %





### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagergebäude (Geb. 6)

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	79,0	337,20
4	490,00	3,0	17,93
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	355,13
gewogener Standard = 3,0			

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 355,13 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 355,00 €/m<sup>2</sup> BGF

- BPI aktuell

× 1,20

### Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 426,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des





Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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.

Gebäude: Einfamilienhaus (Geb. 1)

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise		100,00 €
Kelleraußentreppe		100,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung		1.000,00 €
begehbare Dachfläche		3.500,00 €
<b>Summe</b>		<b>4.700,00 €</b>

Gebäude: Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe		500,00 €
<b>Summe</b>		<b>500,00 €</b>

### 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.

Gebäude: Einfamilienhaus (Geb. 1)

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Speckofen		250,00 €
<b>Summe</b>		<b>250,00 €</b>

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen allgemein	500,00 €
Befestigte Stellplatzfläche	500,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	300,00 €
Grundstücks- und Hausanschlüsse	2.500,00 €
Hof- und Wegebefestigung	1.000,00 €
Krananlage	2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>6.800,00 €</b>

### 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.



### 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Geb. 1)

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	Maximale Punkte	Punkte gesamt		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,2	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,7	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,6	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,6	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,1	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,5	0,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		5,7	0,0	

Ausgehend von den 5,7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2018 - 1928 = 90$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $67 \text{ Jahre} - 90 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $67 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre} =$ ) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2018 - 45 \text{ Jahre} =$ ) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus (Geb. 1)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	Maximale Punkte	Punkte gesamt	Begründung
---	--------------------	---------------	------------



		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,2	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,4	0,0	
Modernisierung von Bädern / WC's etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,8	0,0	
Summe		3,9	0,0	

Ausgehend von den 3,9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1928 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 18 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 48 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1970
- zugrunde gelegt.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 3)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	Maximale Punkte	Punkte gesamt		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1960 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 58 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 9 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 51 Jahre =) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude (Geb. 3)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967



zugrunde gelegt.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Werkstattgebäude (Geb. 4)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	Maximale Punkte	Punkte gesamt		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2018 - 1962 = 56$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} =$ ) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} =$ ) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2018 - 50 \text{ Jahre} =$ ) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude (Geb. 4)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagergebäude (Geb. 5)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2018 - 1960 = 58$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $67 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$ ) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $67 \text{ Jahre} - 9 \text{ Jahre} =$ ) 58 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2018 - 58 \text{ Jahre} =$ ) 1960.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagergebäude (Geb. 5)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1960

zugrunde gelegt.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Lagergebäude (Geb. 6)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 2008 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2018 - 2008 = 10$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} =$ ) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $30 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} =$ ) 10 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum





Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 10 Jahren =) 2008.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagergebäude (Geb. 6)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 2008
- zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische 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,
- 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

#### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert

Einflussgröße „Region“

ermittelter Sachwertfaktor

= 0,67

+ 0,23

= 0,90

#### Hinweis zum ermittelten Sachwertfaktor:

Gemäß Absprache aller saarländischen Gutachterausschüsse liegen angepasste Sachwertfaktoren für entsprechende vorläufige Sachwerte vor. In diesem Fall wäre dieser bei ca. 0,88 – 0,92. Der angesetzte Wert von 0,90 stellt einen am Markt orientierten Wert und vom Sachverständigen eingeschätzten Wert dar und ist ein pauschaler Faktor für alle Regionen, unter Berücksichtigung der einzelnen Parameter des Bewertungsobjektes.

### 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.
<b>Baumängel</b>		<b>-16.000,00 €</b>
• mangelhafte Dämmung	-5.000,00 €	
• nicht verputzte Fassade	-7.500,00 €	
• Rohbauzustand Raum im Geb. 2	-3.500,00 €	
<b>Bauschäden</b>		<b>-6.000,00 €</b>
• Feuchtigkeitsschäden allgemein	-2.500,00 €	
• Gebäuderisse allgemein	-3.500,00 €	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>		<b>-15.000,00 €</b>
• Anstrich erneuerungsbedürftig	-5.000,00 €	
• Heizung überaltert	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau allgemein	-5.000,00 €	
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>		<b>-13.500,00 €</b>
• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	-3.500,00 €	
• Wärmedämmung der Außenwände erforderlich	-7.500,00 €	





• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich	-2.500,00 €	
<b>Weitere Besonderheiten</b>		<b>-1.000,00 €</b>
• gefangene Räume	-1.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-51.500,00 €</b>

#### 4.2.3.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“

##### 4.2.3.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

##### 4.2.3.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

###### Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe



aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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. 2 und 3 ImmoWertV)**

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.



#### 4.2.3.4.3 Ertragswertberechnung

Nachfolgende Darstellung / Auflistung dient nur der Illustration, da Teile des Objektes derzeit zu sehr niedrigen Preisen vermietet sind. (Daher alle Angaben, die nur zur Information dienen, in kursiver Ausführung.)

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Geb. 1)	1	Wohnung EG - DG gesamt	188,00	3,00	-	0,00	0,00
	2	Kfz.-Stellplätze EG außen				0,00	0,00
Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)	3	Halle EG mitte	84,00	3,00	0,37	31,08	372,96
	4	Halle EG mitte	23,00		0,75	17,25	207,00
	5	Wohnung OG 3/4	62,00			0,00	0,00
Werkstattgebäude (Geb. 3)	6	Werkstätte EG mitte	120,00	3,00	0,75	90,00	1.080,00
Werkstattgebäude (Geb. 4)	7	Werkstätte EG hinten	115,00		0,75	86,25	1.035,00
Lagergebäude (Geb. 5)	8	Halle EG links	155,00		0,37	57,35	688,20
Lagergebäude (Geb. 6)	9	Halle EG hinten	127,00	3,00	0,37	46,99	563,88
Summe			874,00			328,92	3.947,04

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Geb. 1)	1	Wohnung EG - DG gesamt	188,00	3,00	3,50	658,00	7.896,00
	2	Kfz.-Stellplätze EG außen			10,00	30,00	360,00
Lagergebäude mit Wohntrakt (Geb. 2)	3	Halle EG mitte	84,00	3,00	0,75	63,00	756,00
	4	Halle EG mitte	23,00		2,50	57,50	690,00
	5	Wohnung OG 3/4	62,00		4,00	248,00	2.976,00
Werkstattgebäude (Geb. 3)	6	Werkstätte EG mitte	120,00	3,00	2,50	300,00	3.600,00



Werkstattgebäude (Geb. 4)	7	Werkstätte EG hinten	115,00		2,50	287,50	3.450,00
Lagergebäude (Geb. 5)	8	Halle EG links	155,00		0,75	116,25	1.395,00
Lagergebäude (Geb. 6)	9	Halle EG hinten	127,00		0,75	95,25	1.143,00
Summe			874,00	3,00		1.855,50	22.266,00

(Nur zur Information.

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -18.318,96 € ab**.  
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>22.266,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>6.011,82 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>16.254,18 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,80 % von 35.038,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>1.331,44 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>14.922,74 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	<b>14,731</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>219.826,88 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>35.038,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“</b>	<b>254.864,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>51.500,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“</b>	<b>203.364,88 €</b>
<b>rd.</b>	<b>203.000,00 €</b>

**Hinweis:**

Die **abweichende Jahres-Netto-Kaltmiete** wird in diesem speziellen Fall nicht als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht, da das Mietverhältnis nach Angaben des Eigentümers gerade erst begonnen hat und eine langfristige Mietdauer derzeit wohl auch nicht ins Auge gefasst ist. Der Eigentümer formuliert dies dahingehend, dass es besser sei geringfügig zu vermieten als gar nicht. Die tatsächliche Miete dient nur als Anhaltspunkt. Die ortsübliche Netto-Kaltmiete ist ausschlaggebend.





#### 4.2.3.4.4 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete 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 gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
  - 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
  - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
  - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

##### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,58 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,23
Einflussfaktor „Lage“	x	1,25
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,25
Einflussfaktor „Region“	x	1,25
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,80 %

##### 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 3.01.1 entnommen.

##### 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 Unterhaltungszustands sowie zur



Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Ausführungen zuvor

#### **4.2.3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“**

##### **4.2.3.5.1 Darstellung des Bewertungsteilbereichs BwTb „1“**

##### **4.2.3.5.2 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

##### **4.2.3.5.3 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

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



#### 4.2.3.5.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **196.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **203.000,00 €** ermittelt.

#### 4.2.3.5.5 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)} = \mathbf{0,900}$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = \mathbf{0,900}$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[196.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 203.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{199.500,00 \text{ €}}$ .

#### 4.2.3.5.6 Wert des Bewertungsteilbereichs BwTb „1“

Der **Wert für den Bewertungsteilbereich BwTb „1“** wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2018 mit rd.

**199.500,00 €**

(in Worten: einhundertneunundneunzigtausendfünfhundert € 00 / 100)

geschätzt.

#### 4.2.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“

##### 4.2.4.1 Darstellung Bewertungsteilbereich BwTb „2“



#### 4.2.4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **38,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600,00 m²
Nutzung	=	bauliche Nutzung

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.145,00 m² Bewertungsteilbereich = 27,00 m²
Nutzung	=	Straßenverkehrsfläche

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>38,00 €/m²</b>	<b>Anmerkung 1</b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	22.08.2018	× 1,03	<b>Anmerkung 2</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 39,14 €/m²	<b>Anmerkung 3</b>
Fläche (m²)	600,00	27,00	× 1,74	<b>Anmerkung 4</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2		× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	× 0,75	<b>Anmerkung 5</b>
Nutzung	bauliche Nutzung	Straßenverkehrsfläche	× 0,50	<b>Anmerkung 6</b>
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 25,54 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>25,54 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>25,54 €/m²</b>	<b>Anmerkung 7</b>





Fläche	×	27,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	689,58 €	
	<b>rd.</b>	<b>690,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 insgesamt **690,00 €**.

#### 4.2.4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 38,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2016. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

##### Anmerkung 2:

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt positive Einflüsse auf dem Markt zu erkennen, die eine geringe Anpassung an den aktuellen Wertermittlungsstichtag rechtfertigen.

##### Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

##### Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Berechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band 1, Kap. 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungsfaktoren.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Mindergröße in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird ein Zuschlag von 74 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt in Bezug auf seinen Zuschnitt unregelmäßig und schmal zugeschnitten ist, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 25 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt eine Nutzung als Verkehrsfläche aufweist, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 50 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 7:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige positive und negative Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 38,00 €/m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

#### 4.2.4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs BwTb „2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>690,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>250,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“</b>	=	<b>940,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>940,00 €</b>

#### 4.2.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	250,00 €
<b>Summe</b>	<b>250,00 €</b>



#### 4.2.4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“

##### 4.2.4.4.1 Darstellung des Bewertungsteilbereichs BwTb „2“

##### 4.2.4.4.2 Wert des Bewertungsteilbereichs BwTb „2“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **196.940,00 €** ermittelt.

Der **Wert für den Bewertungsteilbereich BwTb „2“** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 mit rd.

**940,00 €**

(in Worten: neunhundertvierzig € 00 /100)

geschätzt.

#### 4.2.5 Ableitung des Teilbereichswerts aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.2.5.1 Darstellung der Bewertungsteilbereiche BwTb „1“ und „2“



#### 4.2.5.2 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

#### 4.2.5.3 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
BwTb "1" (Farbe orange)		203.000,00 €	196.000,00 €
BwTb "2" (Farbe blau)		940,00 €	940,00 €
Summe		203.940,00 €	196.940,00 €

#### 4.2.5.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **196.940,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **203.940,00 €** ermittelt.

#### 4.2.5.5 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900** und  
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [196.940,00 € × 0,900 + 203.940,00 € × 0,900] ÷ 1,800 = rd. **200.400,00 €**.

#### 4.2.5.6 Wert des Teilbereichs TB „A“

Der **Wert für den Teilbereich TB „A“** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 mit rd.

**200.400,00 €**

(in Worten: zweihunderttausendvierhundert € 00 / 100)

geschätzt.



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts für den Teilbereich TB „B“

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das (un-)bebaute Grundstück in 66640 Namborn, Hochstraße 8 / Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Namborn	1470	----	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Namborn	9	79	944 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>944 m<sup>2</sup></u>

### 5.2 Wertermittlung für den Teilbereich TB „B“

#### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **38,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600,00 m <sup>2</sup>
Einstufung Fläche	=	Innenbereich

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2018
Entwicklungszustand	=	Landwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	944,00 m <sup>2</sup>
Einstufung Fläche	=	Außenbereich





### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m <sup>2</sup>	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	22.08.2018	×	1,03
				Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	39,14 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600,00	944,00	×	0,89
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Landwirtschaftliche Flächen	×	0,25
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
Vollgeschosse	2	----	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	×	0,95
Einstufung Fläche	Innenbereich	Außenbereich	×	0,50
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	4,14 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	4,14 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	4,14 €/m <sup>2</sup>	Anmerkung 8
Fläche	×	944,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	3.908,16 €	
	rd.	3.908,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 insgesamt **3.908,00 €**.

#### 5.2.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Anmerkung 1:

Dieser abgabenfreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 38,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31. Dezember 2016. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

##### Anmerkung 2:

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt positive Einflüsse auf dem Markt zu erkennen, die eine geringe Anpassung an den aktuellen Wertermittlungsstichtag rechtfertigen.

##### Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

##### Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Berechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band 1, Kap. 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungsfaktoren.



Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück Übergröße in Bezug auf das Richtwertgrundstück aufweist, wird ein Abschlag von 11 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 5:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt kein Bauland (landwirtschaftliche Flächen) darstellt, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 75 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 6:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt in Bezug auf seinen Zuschnitt unregelmäßig und schmal zugeschnitten ist, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 7:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsobjekt in Bezug auf das Richtwertobjekt Außenbereichslage aufweist, wird sachverständigengemäß ein Abschlag von 50 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 8:**

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige positive und negative Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 38,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen. Der ermittelte Wert wird von Seiten des Gutachterausschusses bestätigt; man kann sagen, Außenbereichsgrundstücke in unmittelbarer Ortsnähe haben einen Wert von ca. 10 % des Bodenrichtwertes.

### 5.2.3 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.908,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.908,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>250,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>4.658,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.700,00 €</b>

### 5.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Bewuchs und Gebäude (Schuppen)	1.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.000,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
<b>Sonstige Rechte und Belastungen</b>	<b>-250,00 €</b>
• beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) -250,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-250,00 €</b>

### 5.2.5 Wert des Teilbereichs TB „B“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.700,00 €** ermittelt.

Der **Wert für den Teilbereich TB „B“** wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2018 mit rd.

**4.700,00 €**



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

(in Worten: viertausendsiebenhundert € 00 / 100)

geschätzt.

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



## 6 Verkehrswert des gesamten Anwesens

### 6.1 Darstellung der Teilbereiche TB „A“ und „B“

### 6.2 Darstellung Einzelwerte der Teilbereiche TB „A“ und „B“

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
TB "A" (Farbe rot)	Einfamilienhaus mit Neben-	200.400,00 €
TB "B" (Farbe grün)	gebäuden	4.700,00 €
	unbebaut (Grünland)	
<b>Summe</b>		<b>205.100,00 €</b>
		<b>Rd. 205.000,00 €</b>

### 6.3 Verkehrswert des gesamten Anwesens

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus, mehreren Werkstatt- und Nebengebäuden bebauten und unbebauten Grundstücke in 66640 Namborn, Hochstraße 8, sowie das (un-)bebaute Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Namborn	1470	-----
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Namborn	9	89/1, 95, 88/1, 79

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2018 mit rd.

**205.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro 00 / 100)

geschätzt.





OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22. August 2018 besichtigt und das vorliegende Verkehrswert-Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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.

### Hinweis:

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

Aufgestellt:  
66606 St. Wendel, 01. September 2018



OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen  
Dipl.-Ingenieur (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)  
Sachverständiger - Grundstücksbewertung  
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel  
Tel.: 0 68 51 / 8 06 06 32 • Fax: 0 68 51 / 8 06 06 33  
www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

(Aufsteller)



### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **WMR:**

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

#### **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 weiter Anwendung)

#### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [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 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa Version 35.0” (Stand Juli 2017) erstellt.



## 8 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 9 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

### ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

### Straßenkarten:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons, open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

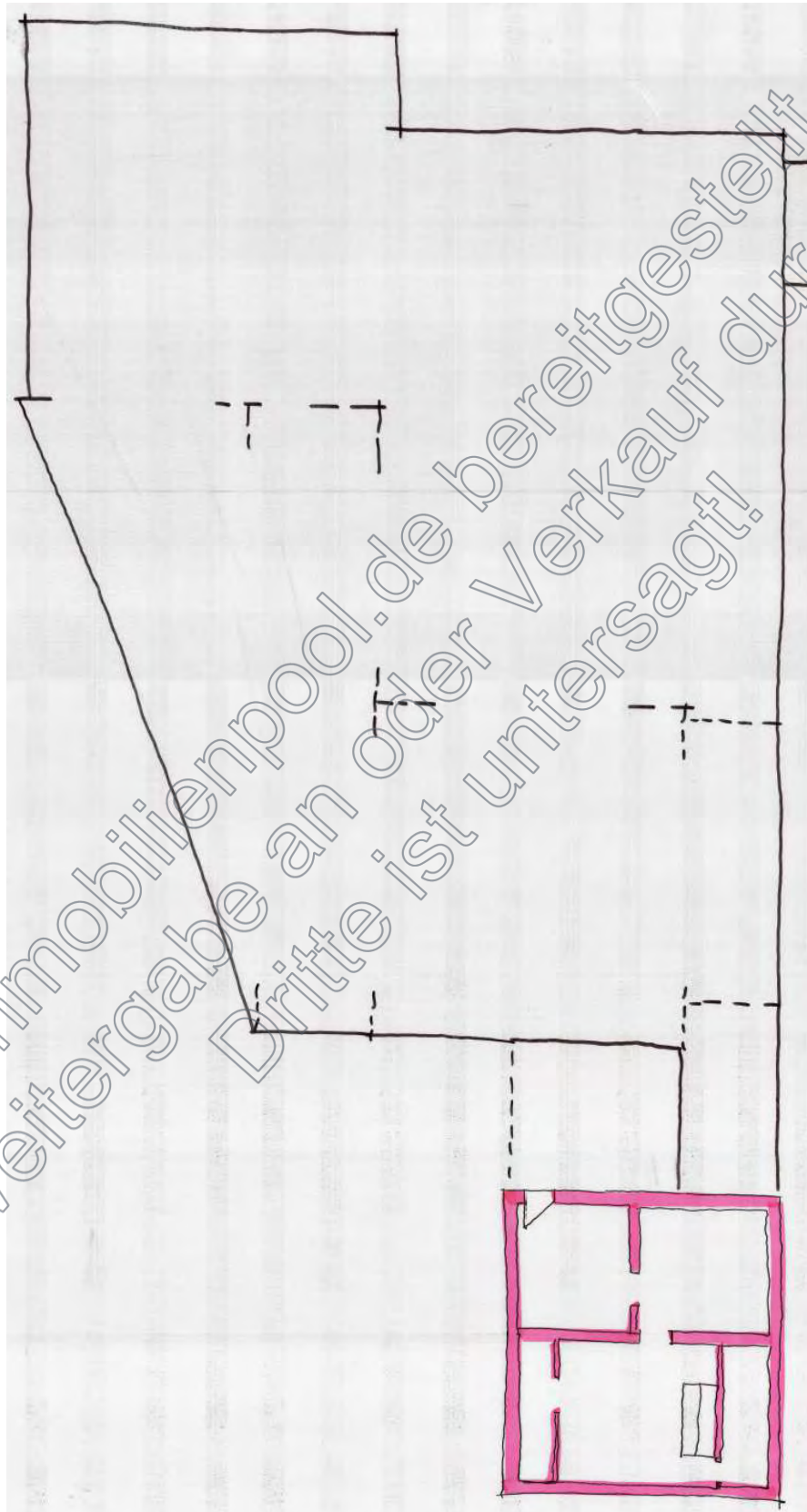
## 10 Verzeichnis der Anlagen

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte Saarland / Rheinland-Pfalz mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts |
| Anlage 2: | Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts                            |
| Anlage 3: | Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  |
| Anlage 4: | Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts                                    |
| Anlage 5: | Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts   |
| Anlage 6: | Grundrisse, Schnitt, Ansichten  |
| Anlage 7: | Fotodokumentation   |
| Anlage 8: | Bauzahlenberechnungen   |





Anlage 6 – Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss





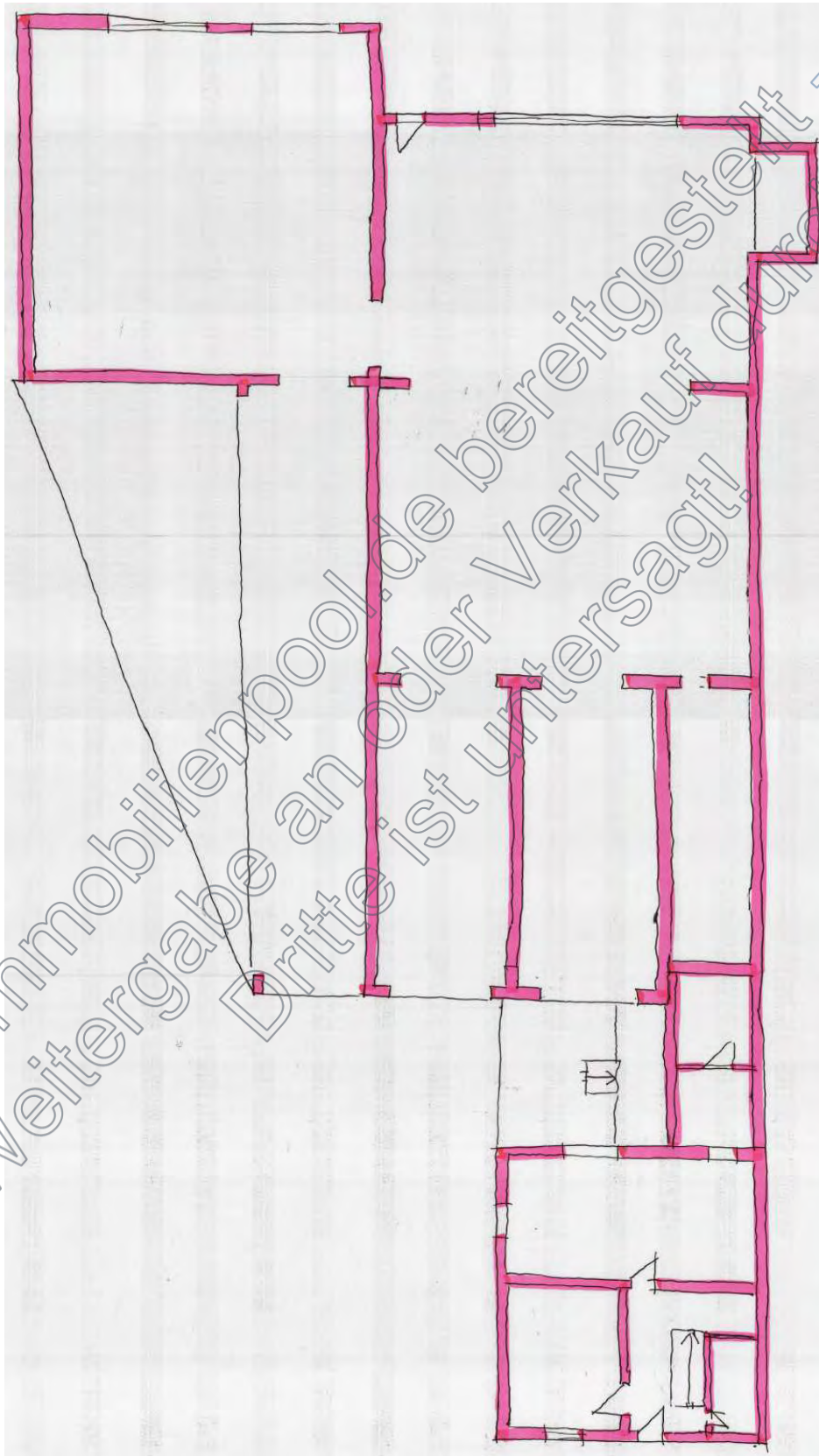
OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 6 – Bauzeichnungen



Grundriss Erdgeschoss



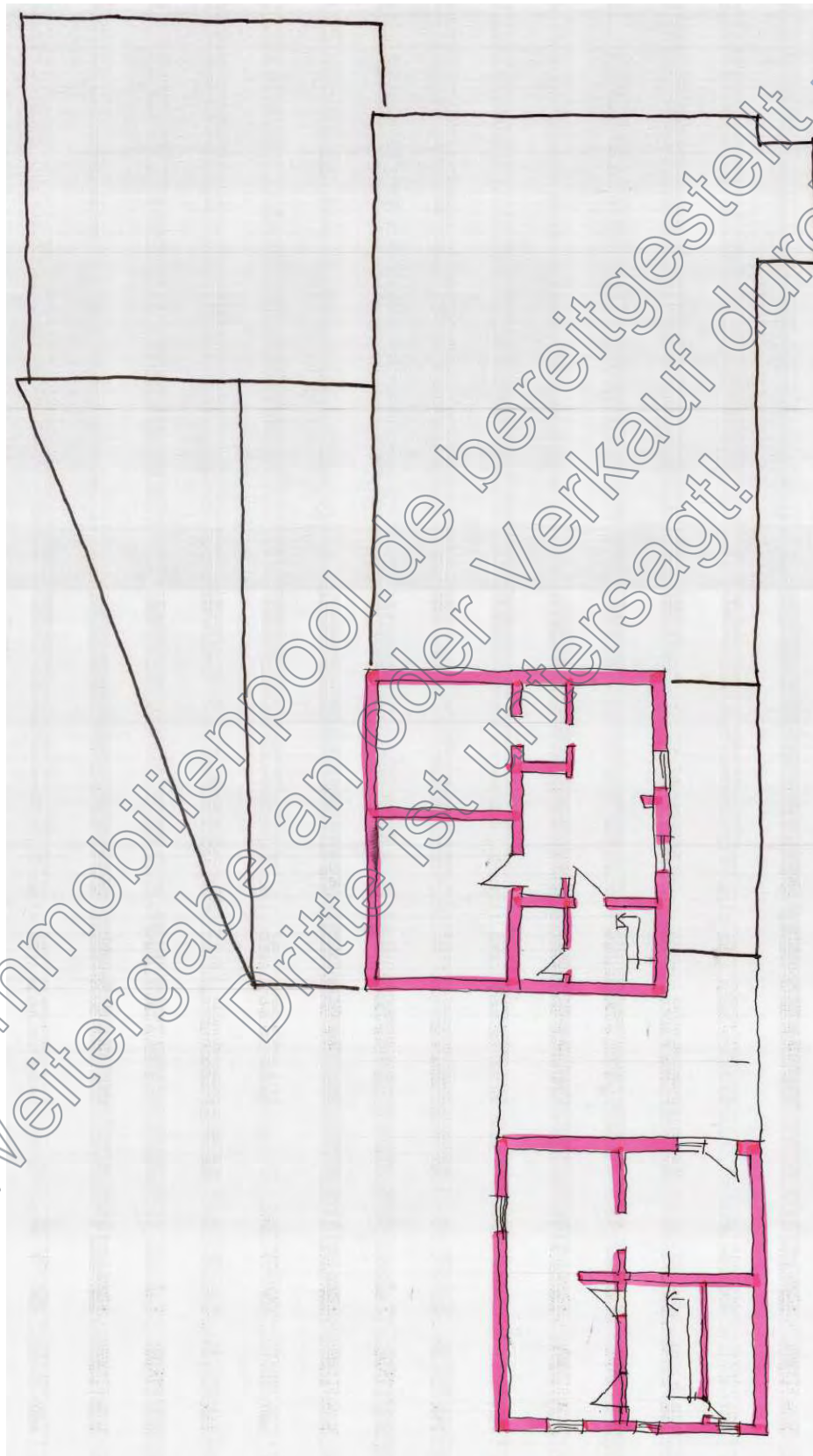
OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 6 – Bauzeichnungen



Grundriss Obergeschoss



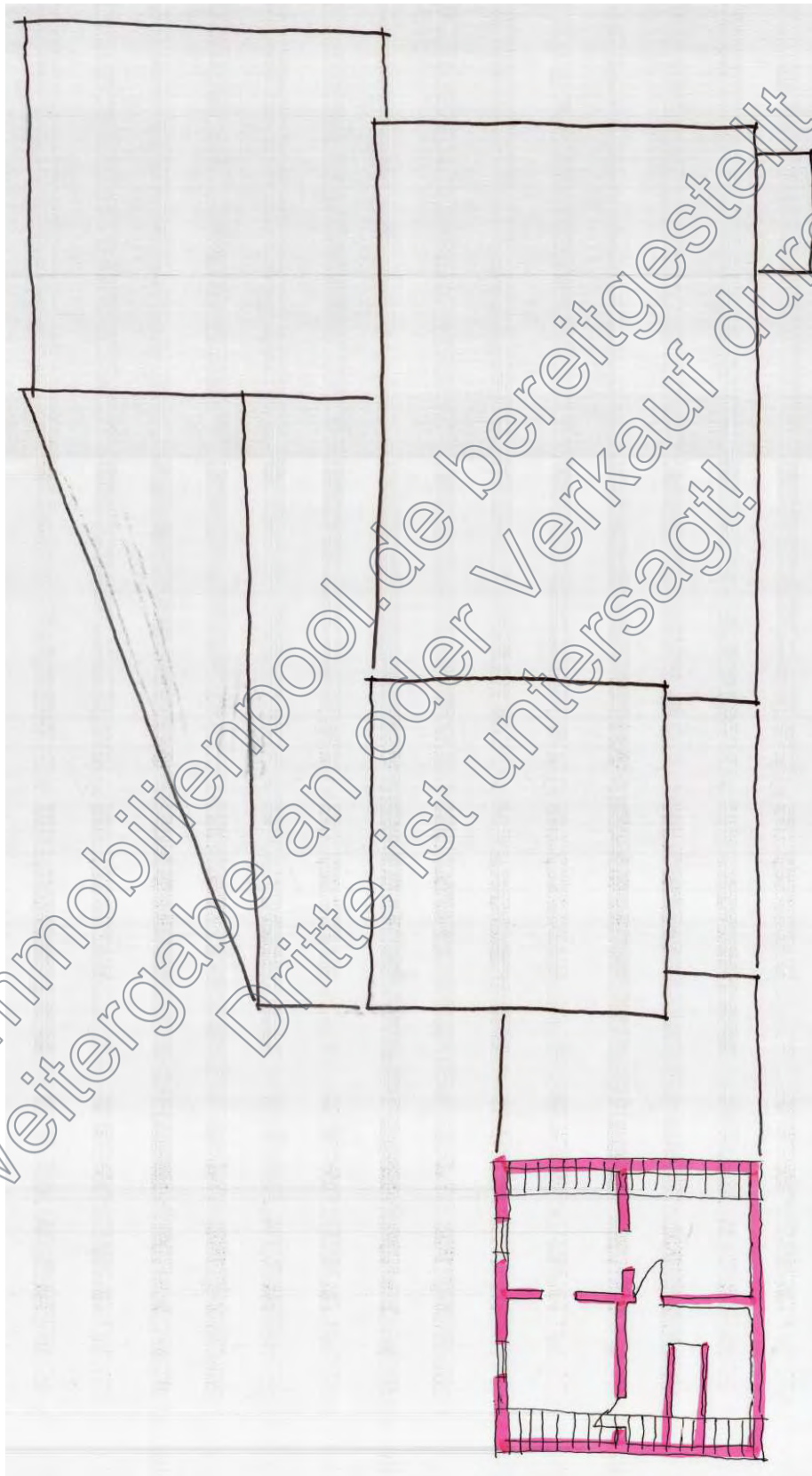
OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 6 – Bauzeichnungen



Grundriss Dachgeschoss





OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 1 – Südostansicht gesamt



Foto 2 – Ostansicht





OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 3 – Nordansicht Geb. 2



Foto 4 – Dachaufsicht Geb. 2



Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 5 – Nordwestansicht gesamt



Foto 6 – Nordansicht Anbau Geb. 4





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 7 – Westansichten Geb. 1 und 2



Foto 8 – Westansicht Geb. 4



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 9 – Westansicht Geb. 6



Foto 10 – Südwestansicht Geb. 6





OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 11 – Ostansicht Geb. 2 und 5



Foto 12 – Südansicht Geb. 1



Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 13 – Außenanlage allgemein



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor

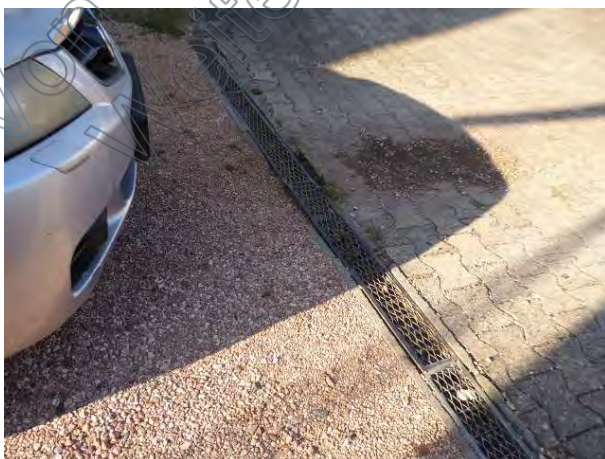


Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – Außenschäden etc. allgemein





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor

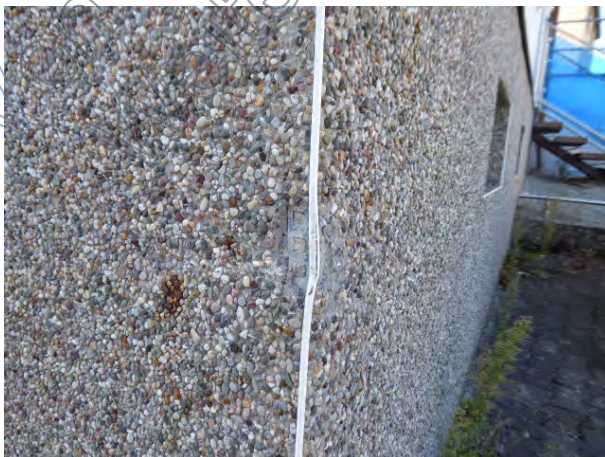


Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 39 – wie vor



Foto 40 – wie vor



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor

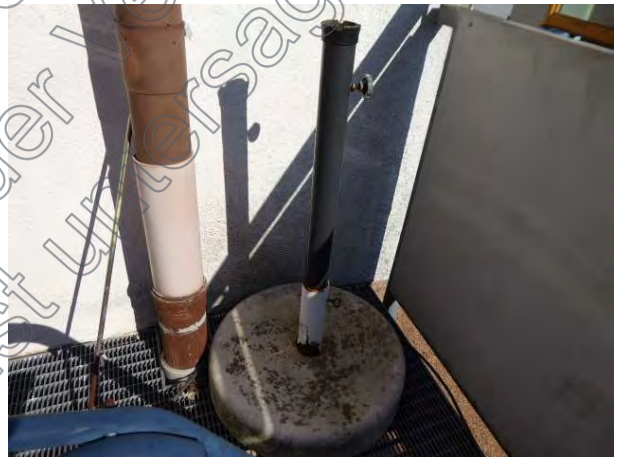


Foto 46 – wie vor



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor



Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 55 – wie vor



Foto 56 – wie vor



Foto 57 – Geb. 1 allgemein

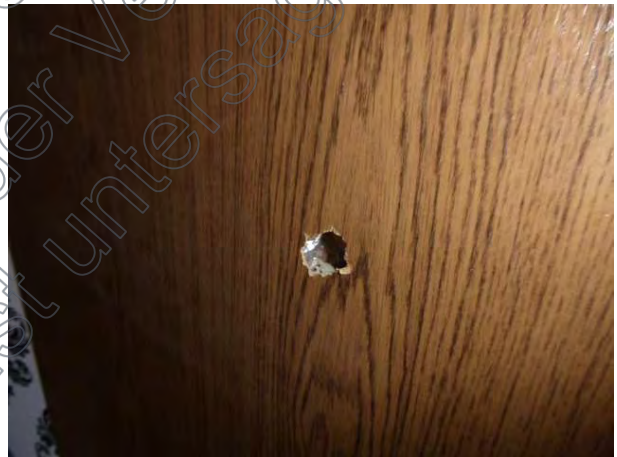


Foto 58 – wie vor



Foto 59 – wie vor

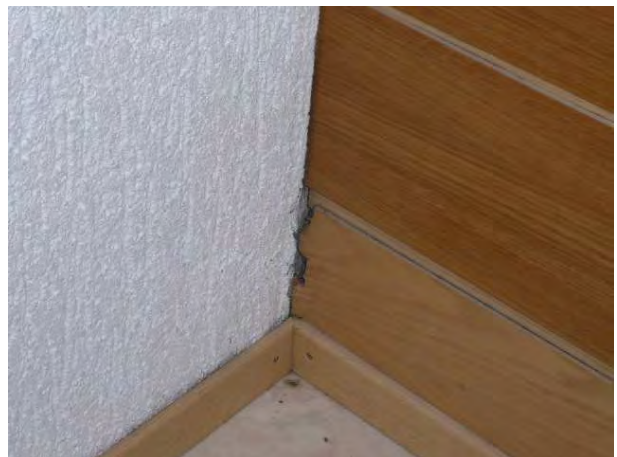


Foto 60 – wie vor



Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Foto 65 – wie vor



Foto 66 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation

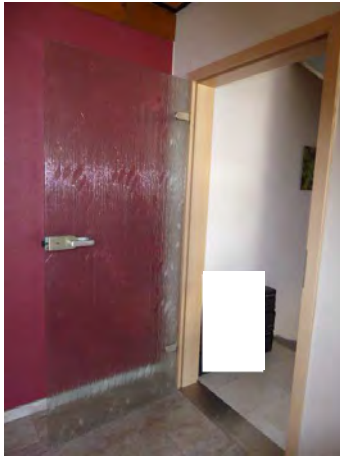


Foto 67 – wie vor



Foto 68 – wie vor



Foto 69 – wie vor



Foto 70 – wie vor



Foto 71 – wie vor



Foto 72 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 73 – wie vor



Foto 74 – wie vor



Foto 75 – wie vor



Foto 76 – wie vor



Foto 77 – wie vor



Foto 78 – wie vor



Anlage 7 – Fotodokumentation

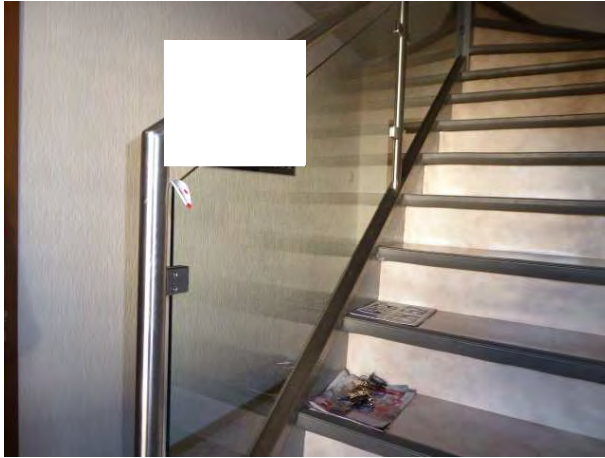


Foto 79 – wie vor



Foto 80 – wie vor



Foto 81 – wie vor



Foto 82 – wie vor



Foto 83 – wie vor



Foto 84 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 85 – wie vor

Foto 86 – wie vor



Foto 87 – wie vor



Foto 88 – wie vor



Foto 89 – wie vor



Foto 90 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 91 – wie vor



Foto 92 – Geb. 2 allgemein

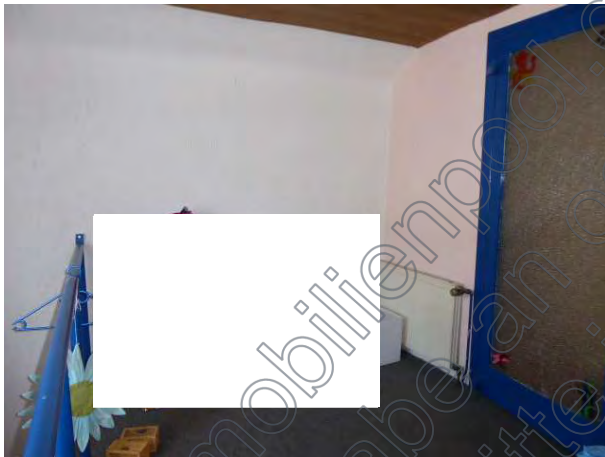


Foto 93 – wie vor



Foto 94 – wie vor



Foto 95 – wie vor

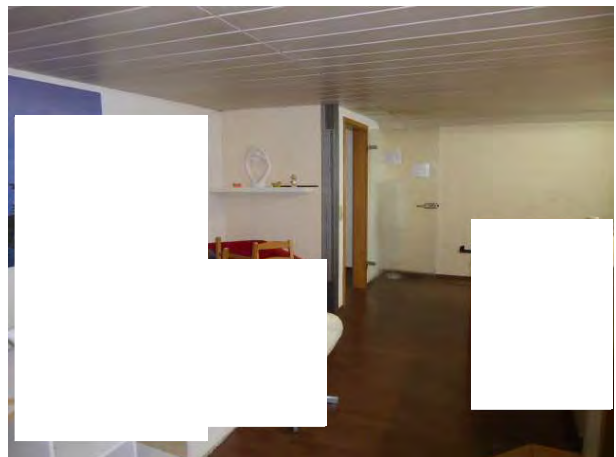


Foto 96 – wie vor



Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 97 – wie vor



Foto 98 – wie vor

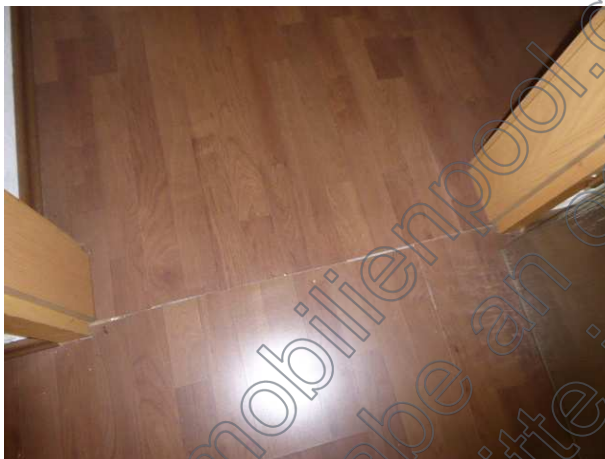


Foto 99 – wie vor



Foto 100 – wie vor



Foto 101 – wie vor



Foto 102 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 103 – wie vor



Foto 104 – wie vor



Foto 105 – wie vor

Foto 106 – wie vor



Foto 107 – wie vor

Foto 108 – wie vor





OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 113 – wie vor



Foto 114 – Geb. 3 allgemein



Anlage 7 – Fotodokumentation

Foto 115 – wie vor



Foto 116 – wie vor

Foto 117 – wie vor



Foto 118 – wie vor



Foto 119 – wie vor

Foto 120 – wie vor



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation

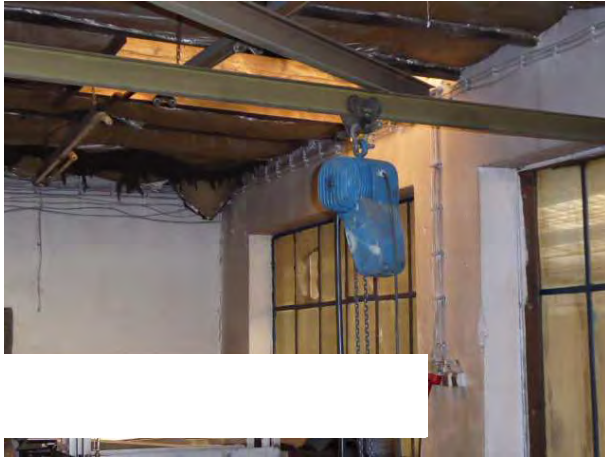


Foto 121 – wie vor



Foto 122 – wie vor



Foto 124 – wie vor



Foto 126 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 127 – wie vor



Foto 129 – wie vor



Foto 130 – Geb. 5 allgemein



Foto 131 – wie vor



Foto 132 – wie vor



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“  
mit mehreren Gebäuden verschiedener  
Nutzungen bebaute u. unbebaute Grundstücke,  
Hochstraße 8 in 66640 Namborn

### Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 133 – wie vor



Foto 134 – wie vor



Foto 135 – wie vor



Foto 136 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation

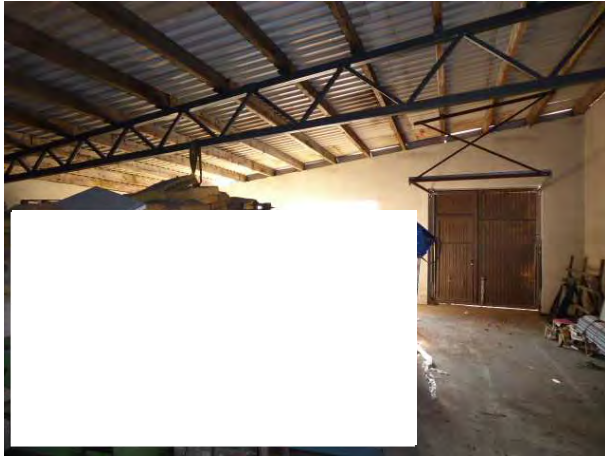


Foto 139 – Geb. 6 allgemein



Foto 140 – wie vor



Foto 141 – wie vor



Foto 142 – wie vor



Foto 143 – wie vor

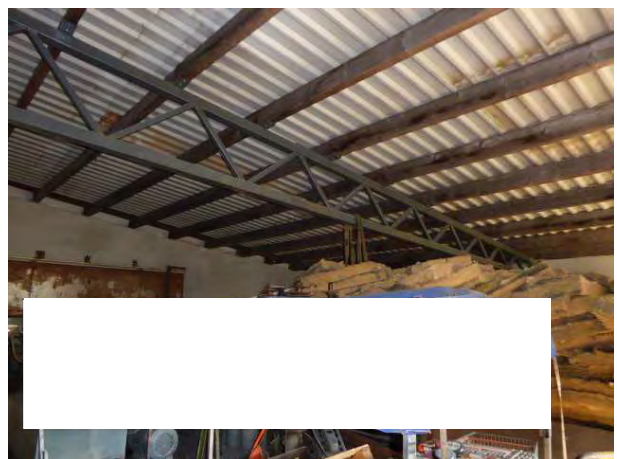


Foto 144 – wie vor





Anlage 7 – Fotodokumentation



Foto 145 – separates Grundstück aus TB „A“, BwTb „2“



Foto 146 – separates Grundstück aus TG „B“



## Anlage 8 – Bauzahlenberechnung

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Flächenberechnungen wurden anhand der übergebenen Planunterlagen ermittelt, stichprobenartig überprüft und übernommen.

### Geb. 1

#### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

##### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Büro	$7,70 * 4,17$	=	31,11 m <sup>2</sup>	
Raum 1	$4,35 * 4,67$	=	20,31 m <sup>2</sup>	
Küche	$2,75 * 2,50$	=	6,88 m <sup>2</sup>	
Flur / TH	$1,00 * 4,67$	=	4,67 m <sup>2</sup>	
Bad	$1,10 * 4,63$	=	5,09 m <sup>2</sup>	
Raum 2	$4,35 * 4,67 + 3,65 * 4,31 - 0,40 * 0,30$	=	35,93 m <sup>2</sup>	
Küche	$3,93 * 4,17$	=	16,39 m <sup>2</sup>	
Flur / TH	$1,00 * 4,67$	=	4,67 m <sup>2</sup>	
Bad	$1,10 * 4,67$	=	5,09 m <sup>2</sup>	
Dachterrasse	$(4,35 * 5,75 + 2,98 * 6,44) * \frac{1}{4}$	=	11,05 m <sup>2</sup>	
Raum 3	$4,30 * 3,41 - 4,30 * 0,50 - 0,30 * 0,40$	=	12,39 m <sup>2</sup>	
Raum 4	$3,25 * 3,98 - 3,25 * 0,50$	=	9,36 m <sup>2</sup>	
Raum 5	$4,34 * 3,84 - 4,34 * 0,50$	=	14,50 m <sup>2</sup>	
Flur / TH	$1,00 * 1,67 + 1,00 * 1,00$	=	6,67 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	$3,60 * 1,10 - 1,10 * 0,50$	=	3,41 m <sup>2</sup>	
$\Sigma$ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>			187,52 m <sup>2</sup>	<b>187,52 m<sup>2</sup></b>

$\Sigma$  1.1 Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche gesamt = **Rd. 188,00 m<sup>2</sup>**

#### 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

##### 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Kellergeschoss	$8,70 * 10,00$	=	87,00 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	$8,70 * 10,00$	=	87,00 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	$8,70 * 10,00$	=	87,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	$8,70 * 10,00$	=	87,00 m <sup>2</sup>	
$\Sigma$ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>			366,00 m <sup>2</sup>	<b>366,00 m<sup>2</sup></b>

$\Sigma$  2.1 Brutto-Grundfläche BGF gesamt = **Rd. 370,00 m<sup>2</sup>**

#### 3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

##### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Kellergeschoss	$87,00 \text{ m}^2 * 2,25$	=	195,75 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss	$87,00 \text{ m}^2 * 3,00$	=	315,00 m <sup>3</sup>	
Obergeschoss	$87,00 \text{ m}^2 * 2,85$	=	247,95 m <sup>3</sup>	
Dachgeschoss	$87,00 \text{ m}^2 * 1,00 + 87,00 \text{ m}^2 * 5,10 / 2$	=	308,85 m <sup>3</sup>	
$\Sigma$ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>			1.067,55 m <sup>3</sup>	<b>1.067,55 m<sup>3</sup></b>

$\Sigma$  3.1 Brutto-Rauminhalt BRI gesamt = **Rd. 1.070,00 m<sup>3</sup>**

### Geb. 2

#### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

##### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Raum 1	$4,89 * 3,95$	=	19,32 m <sup>2</sup>	
Raum 2	$1,80 * 1,20$	=	2,16 m <sup>2</sup>	
Raum 3	$3,08 * 6,35 + 1,32 * 4,24$	=	25,15 m <sup>2</sup>	
Bad	$3,31 * 1,17$	=	3,87 m <sup>2</sup>	
Diele	$3,12 * 3,52$	=	10,98 m <sup>2</sup>	
$\Sigma$ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>			61,48 m <sup>2</sup>	<b>61,48 m<sup>2</sup></b>

$\Sigma$  1.1 Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche gesamt = **Rd. 62,00 m<sup>2</sup>**



## 2. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche

### 2.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche

Vorbereitung	28,50 – 20 %	=	22,80 m <sup>2</sup>	
Lager 1	3,95 * 10,00	=	39,50 m <sup>2</sup>	
Lager 2	4,40 * 10,00	=	44,00 m <sup>2</sup>	
Σ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche <small>gesamt</small>		=	106,30 m <sup>2</sup>	<b>106,30 m<sup>2</sup></b>
Σ 2.1 Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche <small>gesamt</small>		=		<b>Rd. 106,00 m<sup>2</sup></b>

## 3. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

### 3.1 Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss	9,15 * 11,00 + 3,00 * 9,50	=	129,15 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	9,15 * 11,00	=	100,65 m <sup>2</sup>	
Σ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=	229,80 m <sup>2</sup>	<b>229,80 m<sup>2</sup></b>
Σ 3.1 Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=		<b>Rd. 230,00 m<sup>2</sup></b>

## 4. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

### 4.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Erdgeschoss	100,65 m <sup>2</sup> * 2,50 + 28,50 m <sup>2</sup> * 3,50	=	351,34 m <sup>3</sup>	
Obergeschoss	100,65 m <sup>2</sup> * 1,70 + 100,65 m <sup>2</sup> * 4,50 / 2	=	397,57 m <sup>3</sup>	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=	428,91 m <sup>3</sup>	<b>428,91 m<sup>3</sup></b>
Σ 4.1 Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=		<b>Rd. 430,00 m<sup>3</sup></b>

## Geb. 3

### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche

#### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche

Schlosserei	12,34 * 9,70	=	119,70 m <sup>2</sup>	
Σ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche <small>gesamt</small>		=	119,70 m <sup>2</sup>	<b>119,70 m<sup>2</sup></b>
Σ 1.1 Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche <small>gesamt</small>		=		<b>Rd. 120,00 m<sup>2</sup></b>

### 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

#### 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss	13,00 * 10,00	=	130,00 m <sup>2</sup>	
Σ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=	130,00 m <sup>2</sup>	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=		<b>130,00 m<sup>2</sup></b>

### 3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

#### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Erdgeschoss	130,00 * (5,00 + 4,00) / 2	=	585,00 m <sup>3</sup>	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=	585,00 m <sup>3</sup>	<b>585,00 m<sup>3</sup></b>
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>		=		<b>585,00 m<sup>3</sup></b>

## Geb. 4

### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche

#### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche

Schlosserei	8,70 * 12,34	=	107,36 m <sup>2</sup>	
Bespr.	9,00 * 20 %	=	7,20 m <sup>2</sup>	
Σ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche <small>gesamt</small>		=	114,56 m <sup>2</sup>	<b>114,56 m<sup>2</sup></b>





<b>Σ 1.1 Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 115,00 m²</b>
---	---	----------------------

## 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

### 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss	$13,00 \cdot 9,00 + 2,00 \cdot 4,50$	=	126,00 m²	
Σ Brutto-Grundfläche BGF	<small>gesamt</small>	=	126,00 m²	<b>126,00 m²</b>

<b>Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF</b> <small>gesamt</small>	=	<b>126,00 m²</b>
---	---	------------------

## 3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Erdgeschoss	$13,00 \cdot 9,00 \cdot (5,00 + 4,00) / 2 + 2,00 \cdot 4,50 \cdot 3,00$	=	553,50 m³	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI	<small>gesamt</small>	=	553,50 m³	<b>553,50 m³</b>

<b>Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 555,00 m³</b>
--	---	----------------------

## Geb. 5

### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche

#### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche

Lager 1 + 2	$(20,60 \cdot 3,70 + 20,60 \cdot 7,50 / 2)$	=	153,47 m²	
Σ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche	<small>gesamt</small>	=	153,47 m²	<b>153,47 m²</b>

<b>Σ 1.1 Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 155,00 m</b>
---	---	---------------------

### 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

#### 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss	$20,60 \cdot 3,70 + 20,60 \cdot 7,50 / 2$	=	153,47 m²	
Σ Brutto-Grundfläche BGF	<small>gesamt</small>	=	153,47 m²	<b>153,47 m²</b>

<b>Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 155,00 m²</b>
---	---	----------------------

### 3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

#### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Erdgeschoss	$20,60 \cdot 3,70 \cdot (3,00 + 3,80) / 2 + 20,60 \cdot 7,50 / 2 \cdot (3,00 + 3,00 + 4,20) / 3$	=	521,18 m³	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI	<small>gesamt</small>	=	521,18 m³	<b>521,18 m³</b>

<b>Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 520,00 m³</b>
--	---	----------------------

## Geb. 6

### 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche

#### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche

Lager 1	$11,25 \cdot 11,25$	=	126,56 m²	
Σ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche	<small>gesamt</small>	=	126,56 m²	<b>126,56 m²</b>

<b>Σ 1.1 Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 127,00 m²</b>
---	---	----------------------

### 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

#### 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss	$11,50 \cdot 11,50$	=	132,25 m²	
Σ Brutto-Grundfläche BGF	<small>gesamt</small>	=	132,25 m²	<b>132,25 m²</b>

<b>Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF</b> <small>gesamt</small>	=	<b>Rd. 132,00 m²</b>
---	---	----------------------



### 3. Berechnung der Brutto-Rauminhalt BRI

#### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

Erdgeschoss  $132,25 \text{ m}^2 \cdot (4,70 + 2,90) / 2$

= 502,55 m<sup>3</sup>

$\Sigma$  Brutto-Rauminhalt BRI<sub>gesamt</sub>

= 502,55 m<sup>3</sup> **502,55 m<sup>3</sup>**

**$\Sigma$  3.1 Brutto-Rauminhalt BRI<sub>gesamt</sub>**

= **Rd. 503,00 m<sup>3</sup>**

#### Zusammenfassung:

- Wohnflächen: ca. 250,00 m<sup>2</sup>
- Schlossereiflächen: ca. 258,00 m<sup>2</sup>
- Lagerflächen: ca. 366,00 m<sup>2</sup>