

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!**

Amtsgericht St. Wendel
Schorlemerstraße 33
66606 St Wendel

Andreas Czech
Lortzingstraße 25,
66450 Bexbach

Telefon: 06826 - 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 - 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de

Datum: 07.07.2023
Az.: 2023-009-immovalued

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in **66640 Namborn, Zum Steinbruch 31**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **18 K 13/22**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.06.2023 ermittelt mit rd.

256.000,- €¹.

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Fertigbauweise und Anbau in Massivbauweise
(wohnwertabhängige Wohnfläche im EG ca. 113 m² und UG ca. 99 m²) Baujahr 1985, ca. 2009 ange-
baut

EG: Diele, Treppenraum, WC, Flur, Ess- und Kochbereich, 4 Zimmer, Bad, Balkon

KG/UG: Einliegerwohnung mit Flur, Küche, Bad, 6 Zimmer, ASR, Vorraum, Terrasse

KG/UG: Heizungsraum, Heizöllageraum, Waschküche, Treppenraum

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem befriedigenden bis ausreichenden Zustand. Es besteht ein Fer-
tigstellungsbedarf sowie ein Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine auf digitalem Datenträger (CD) und eine für
meine Unterlagen.

¹ Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Keller.....	13
3.2.5.3	Einliegerwohnung	13
3.2.5.4	Wohnung im EG	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Garage mit Anbau	15
3.4	Carport (geschlossen).....	15
3.5	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17

4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5	Sachwertverfahren und Sachwertberechnung.....	20
4.5.1	Sachwertberechnung	21
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.6	Ertragswertermittlung	35
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	38
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	39
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	40
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.5	Verkehrswert.....	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Zum Steinbruch 31 66640 Namborn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Namborn, Blatt 1630, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Namborn, Flur 6, Flurstück 73/2 (724 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel Schorlemerstraße 33 66606 St Wendel Auftrag vom 25.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der 1. Ortsbesichtigung:	16.06.2023 (Besichtigung aller bewertungsrelevanter Räumlichkeiten bis auf die EG-Wohnung)
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	26.06.2023 (Besichtigung der EG-Wohnung)
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	Eigentümerin/Bewohnerin der UG-Wohnung sowie deren Bekannte Andreas Czech (Gutachter) siehe hierzu Erläuterungen unter Punkt 1.4 dieses Gutachtens
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	Eigentümerin/Bewohnerin der EG-Wohnung sowie deren Lebensgefährte Andreas Czech (Gutachter) siehe hierzu Erläuterungen unter Punkt 1.4 dieses Gutachtens
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.05.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 01.06.2023• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche• Außenmaß des Bewertungsobjekts• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Einsicht in die Bauakten beim Bauamt Namborn• Baupläne und -genehmigungen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligten und deren Bevollmächtigten wurden postalisch mit "Einschreiben mit Rückschein" über den Ortstermin am 16.06.2023 benachrichtigt. Zu diesem Termin war die Antragsgegnerin mit ihrer Bekannten anwesend und die von ihr bewohnten und zugänglichen Räumlichkeiten (Wohnung im Untergeschoss, Kellerräume, Garage, geschlossener Carport, Carport, Außenanlagen) konnten besichtigt werden.

Die Antragstellerin war nicht anwesend. Nach Rücksprache mit dem Rechtspfleger wurde ein zweiter Termin angekündigt für den 23.06.2023. Die Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin teilte dem Gutachter mit, dass sich die Antragstellerin zu diesem Termin noch in Urlaub befindet. Nach Rücksprache der Verfahrensbevollmächtigten mit der Antragstellerin konnte ein Termin für den 26.06.2023 vereinbart und angekündigt werden.

Am 26.06.2023 war die Antragstellerin und deren Lebensgefährte anwesend und es konnte die Wohnung im Erdgeschoss der Antragstellerin besichtigt werden. Die Antragsgegnerin war nicht anwesend.

Über alle Ortstermine wurden die Beteiligten sowie deren Bevollmächtigten postalisch "Einschreiben mit Rückschein" informiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt bedarf einer Modernisierung und Renovierung sowie der Behebung von Baumängeln/Bauschäden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt modernisieren und renovieren sowie die Baumängel/Bauschäden beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Schimmelbildung:

Im Bad der Einliegerwohnung sind Schimmelbildungen ersichtlich. Unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden im Sach- und Ertragswertverfahren Kosten für den Werteeinfluss durch die notwendige Sanierung in Abzug gebracht. Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden an der Geschosdecke bzw. am Mauerwerk vorhanden sind. Dies bezüglich wären zusätzlich Kosten für die Instandsetzung der Decke und des Mauerwerks in Ansatz zu bringen.

Es wird empfohlen für die Sanierungsmaßnahme einen Bausachverständigen hinzuzuziehen um einen genauen Kostenüberblick zu erhalten und sicherzustellen, dass die Wand und die Decke wieder vollständig Instand gesetzt werden.

ImmoWertV (2021):

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich bereits auf die ImmoWertV 2021 oder sind abweichend mit ImmoWertV 2010 gekennzeichnet. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtererstellung.

Es standen jedoch seitens der Gutachterausschüsse und sonstigen herangezogenen Quellen noch keine diesbezüglichen Daten zur Verfügung. Die hier verwendeten Bewertungsparameter (Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, etc.) wurden noch auf Basis der vorangegangenen ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden daher in diesem Gutachten modellkonform in Ansatz gebracht.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Namborn liegt im Landkreis St. Wendel und befindet sich ca. 33 km nördlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Namborn beherbergt rd. 6.900 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Namborn insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 560 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.274 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 86 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis St. Wendel bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 14,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis St. Wendel derzeit 4,0 % (zum Vergleich: Saarland: 6,7 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Juni 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,5 Punkten für den Landkreis St. Wendel, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Namborn als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis St. Wendel den 202. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m nordwestlich des Ortskerns von Namborn in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Edeka', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Namborn weiterhin über eine Grundschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 7,2 km südöstlich gelegenen Sankt Wendel. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über eine Doppelgarage, einen geschlossenen Carport sowie einen Carport.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Namborn ist über die Bundesstraße B41 sowie über die Autobahn A62 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,1 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Nohfelden-Türkismühle'. Die Bushaltestelle 'Namborn Siedlung' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Namborn' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 27 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 68 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topographie

von und mit der Straße abfallend;
Garten mit Südsüdostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 31 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 21 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 724 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkflächen begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwisch-Carport; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Namborn, Blatt 1630 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
 Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 01.06.2023 vor.
 Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 05.07.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Hettersbach" folgende Festsetzungen:
 WA = allgemeines Wohngebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
 Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht wurde 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 wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenstellplätze, 1 Stellplatz in einem geschlossenen Carport sowie 1 Stellplatz in einem Carport.

Das Objekt ist eigengenutzt. Ein Mietverhältnis besteht gemäß Angaben der Eigentümerinnen nicht.

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

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.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Hauptgebäude:

eingeschossig, Gebäuderückseite zweigeschossig aufgrund Topographie;
unterkellert, überwiegend zu Wohnraumzwecken ausgebaut;
nicht ausbaufähiges Dachgeschoss;
freistehend;
mit Anbau

Anbau

ein- bzw. zweigeschossig aufgrund Topographie;
nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

Baujahr:

Hauptgebäude: 1985

Anbau: 2009

gemäß Angaben der Eigentümerinnen

Modernisierung:

Hauptgebäude:

ca. 2008	Erneuerung des WCs im EG
ca. 2009	Erneuerung des Innenausbau (Türen, Wände, Fliesen) in der Einliegerwohnung aufgrund eines Wasserschadens, teilweise Erneuerung von Fenstern in der Einliegerwohnung, grundrissverbessernde Maßnahmen (Anbau)
ca. 2015	teilweise Fassadenarbeiten, Südwestgiebel mit Faserzementplatten bekleidet
ca. 2016	überwiegender Austausch der Innentüren im EG, teilweise Erneuerung des Innenausbau (Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten)
ca. 2017	Erneuerung der Sektionaltore
ca. 2019	Erneuerung des Wärmeezeugers

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise Wärmedämmverbundsystem, Giebel dreiecke mit Faserzementplatten bzw. Holzbekleidungen

3.2.2 Nutzungseinheiten, RaumaufteilungUnter-/Kellergeschoss:

Hauptgebäude: Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer, ASR, Heizungsraum, Heizöllageraum, Waschküche, Treppenraum

Anbau: Vorräum, 3 Zimmer

Erdgeschoss:

Hauptgebäude: Diele, Treppenraum, WC, Flur, Ess- und Kochbereich, 3 Zimmer, Bad, Balkon

Anbau: 1 Zimmer

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

Konstruktionsart:

Hauptgebäude:

Fertigbauweise, Holz (Tafel);

Fertighaushersteller: Euro-Haus, Typ EH 9/93 SD 25°

	<u>Anbau:</u> Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauakte
Keller/Untergeschoss:	Mauerwerk
Umfassungswände:	<u>Hauptgebäude:</u> Holzständerwände
	<u>Anbau:</u> Mauerwerk
Innenwände:	<u>Hauptgebäude:</u> Holztafelbauweise
	<u>Anbau:</u> Mauerwerk
Geschossdecken:	Decke über KG: Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton Decke über EG: Kehl balkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);
	Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Die Dachentwässerung der Straßenseite erfolgt über die Zuwegung der Garage. Gemäß telefonischer Rücksprache am 29.06.2023 mit der Gemeinde Namborn Abwasserwerke bestehen gegen die Dachentwässerung über die Zuwegung der Garage keine Bedenken.

Elektroinstallation: Hauptgebäude:
durchschnittliche Ausstattung, baujahrestypisch;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum zwei bis drei Steckdosen;
Telefonanschluss

Anbau:

durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;
je Raum mehrere Steckdosen;

Heizung:	Gas-Brennwertheizung, Fabrikat Remeha, Baujahr 2019 Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Solarthermie-Unterstützung, Speicher 295 l

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im Keller-/Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im Keller-/Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Einliegerwohnung
- Räume im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung im EG

3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Beton, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rohdecke mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Türen aus Metall
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Waschküche:</u> Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	3 Öltanks (nicht mehr aktiv, Heizung auf Gas umgestellt)
Bauschäden und Baumängel:	schadhafter Bodenbelag
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.3 Einliegerwohnung

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich Bad und Küche mit Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidungen
Fenster:	teilweise Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge, Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Metall

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch, Urinal; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelbildung im Bad, teilweiser schadhafter Bodenbelag, teilweise schadhafte Türzargen, Feuchtigkeitsflecken in einem Zimmer, teilweise überalterter Innenausbau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.4 Wohnung im EG

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapeten Fliesen in WC, Bad und Küche an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Anbau mit Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschtische; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitäröbekte, (elektr.) Zwangsventilung
	<u>WC:</u> Handwaschbecken, wandhängendes WC
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:	überalterte Sanitärausstattung, teilweise überalterte Innenausstattung, überalterte Fenster und Haustür, korrodierte Heizkörper
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	teilweise überalterte Elektroinstallation, korrodierte Stahlträger an Balkonunterseite sowie fehlende Bekleidung, schadhafter Balkonablauf, Fassade verfärbt und teilweise schadhaft, Zuwegung und Bodenbelag am/im geschlossenen Carport nicht fertiggestellt, fehlender Außenputz am Garagenanbau
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein Fertigstellungsbedarf sowie ein Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage mit Anbau

Garage mit Anbau;
 Baujahr: 1988;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt, Anbau mit Rohmauerwerk - Putz fiktiv hergestellt;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Betondachsteinen;
 Tor: Sektionaltore mit elektrischen Antrieben;
 Boden: Beton;
 Fenster: Holz mit Einfachglas

3.4 Carport (geschlossen)

Baujahr: 1990;
 Bauart: Holzbauweise, fehlender Schutzanstrich;
 Außenansicht: Holzbekleidung;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Metall;
 Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
 Boden: geschottert (nicht fertiggestellt – Boden fiktiv hergestellt)

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Unterstand für Geräte

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66640 Namborn, Zum Steinbruch 31 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Namborn	1630	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Namborn	6	73/2	724 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2– ImmoWertV21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 -39 ImmoWertV) 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. §§ 27- 34 ImmoWertV21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40, Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	724,00 m ²
Orientierung	=	Südsüdostlage

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.06.2023	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	57,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	600,00	724,00	× 0,96	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E2
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Südsüdostlage	× 1,03	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	53,73 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	53,73 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 53,73 €/m²	
Fläche	× 724,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 38.900,52 € rd. 38.901,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 insgesamt **38.901,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 4-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Aufgrund der Eckgrundstückslage wird ein Abschlag in Höhe von 5 Prozent in Ansatz gebracht.

E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

4.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 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. § 39 Abs. 2 ImmoWertV21 und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) 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. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau	Garage mit Anbau
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)			72,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	153,00 m ²	50,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 26.06.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4	176,4
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.358,00 €/m ² WF	1.804,00 €/m ² WF	461,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.395,51 €/m ² WF	3.182,26 €/m ² WF	813,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	366.513,03 €	159.113,00 €	58.550,40 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	28.600,00 €		
• besondere Einrichtungen			500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	395.113,03 €	159.113,00 €	59.050,40 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	45 Jahre	30 Jahre
• prozentual	35,71 %	35,71 %	50,00 %
• Betrag	141.094,86 €	56.819,25 €	29.525,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	254.018,17 €	102.293,75 €	29.525,20 €
• besondere Bauteile	400,00 €		
• besondere Einrichtungen	600,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	255.018,17 €	102.293,75 €	29.525,20 €

Gebäudebezeichnung	Carport (geschlossen)		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	28,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 26.06.2023 (2010 = 100)	176,4		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	432,18 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	12.101,04 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen	250,00 €		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	12.351,04 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre		
• prozentual	60,00 %		
• Betrag	7.410,62 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	4.940,42 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.940,42 €		

Gebäudesachwerte insgesamt		391.777,54 €
Sachwert der Außenanlagen	+	14.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	405.777,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.901,00 €
vorläufiger Sachwert	=	444.678,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,82
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	364.636,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	-	106.250,00 €
	=	258.386,40 €
	rd.	258.000,00 €

4.5.2 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);

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 mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,9		0,1	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,4	0,6	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,6	0,4		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	42,3 %	44,3 %	13,4 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.195,00	0,0	0,00
2	1.320,00	42,3	558,36
3	1.525,00	44,3	675,57
4	1.835,00	13,4	245,89
5	2.295,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.479,82 gewogener Standard = 2,8			

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		1.479,82 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,80
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Einliegerwohnung	×	1,03
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	1.219,37 €/m ² WF
	rd.	1.219,00 €/m ² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.885,00	0,0	0,00
2	2.090,00	42,3	884,07
3	2.405,00	44,3	1.065,41
4	2.900,00	13,4	388,60
5	3.625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.338,08			
gewogener Standard = 2,8			

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		2.338,08 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,80
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Einliegerwohnung	×	1,03
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	1.926,58 €/m ² WF
	rd.	1.927,00 €/m ² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.219,00	123,00	80	980,00
Gebäudeteil 2	1.927,00	30,00	20	378,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.358,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	46,5 %	53,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.335,00	0,0	0,00
2	1.480,00	0,0	0,00
3	1.705,00	46,5	792,83
4	2.055,00	53,5	1.099,43
5	2.570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.892,26			
gewogener Standard = 3,5			

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		1.892,26 €/m ² WF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Einliegerwohnung	×	1,03
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	1.949,03 €/m² WF
	rd.	1.949,00 €/m ² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.195,00	0,0	0,00
2	1.320,00	0,0	0,00
3	1.525,00	46,5	709,13
4	1.835,00	53,5	981,73
5	2.295,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.690,86			
gewogener Standard = 3,5			

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 1.690,86 €/m² WF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Einliegerwohnung × 1,03
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.741,59 €/m² WF
 rd. 1.742,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.949,00	15,00	30	585,00
Gebäudeteil 2	1.742,00	35,00	70	1.219,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.804,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage mit Anbau**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage mit Anbau**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Doppelgarage

× 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 461,00 €/m² BGF**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Carport (geschlossen)****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 3 Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Carport (geschlossen)**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
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 = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

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 Zuschlagschätzungen 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 mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	4.000,00 €	
Balkon mit Brüstung und Überdachung	24.600,00 €	
Eingangstreppe		400,00 €
Summe	28.600,00 €	400,00 €

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 mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Öltanks		600,00 €
Summe		600,00 €

Gebäude: Garage mit Anbau

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
2 Garagentorantriebe elektrisch	500,00 €	
Summe	500,00 €	

Gebäude: Carport (geschlossen)

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Garagentorantrieb elektrisch	250,00 €	
Summe	250,00 €	

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.500,00 €
Einfriedung, befestigte Flächen, Terrasse und Garten	10.000,00 €
Carport	500,00 €
Summe	14.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	42,3	44,3	13,4	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 2,8

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt rd. 69 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	46,5	53,5	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,5

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt rd. 72 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage mit Anbau

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 4,0

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt rd. 60 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Carport (geschlossen)

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,0

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 mit Einliegerwohnung Hauptgebäude

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Fassade verfärbt bzw. schadhaft	4	1,0	1,0
Modernisierung Bad im EG.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Malerarbeiten, Boden, Türen	2	0,0	2,0
Summe		2,5	6,0

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1985 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 38 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (69 Jahre – 41 Jahre =) 28 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 28 Jahren =) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Hauptgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 2009 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Fassade verfärbt bzw. schadhaft	4	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Malerarbeiten, Boden, Türen	2	0,0	1,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 3 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 (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2009 = 14 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (72 Jahre – 14 Jahre =) 58 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (58 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (72 Jahre – 58 Jahre =) 14 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 14 Jahren =) 2009.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 58 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

Ermittlung der gewichteten gemeinsamen Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) für die beiden Gebäudeteile.

Die beiden Gebäudeteile „Hauptgebäude“ und „Anbau“ stellen eine Nutzungseinheit dar und haben somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer. Da sich die jeweiligen Restnutzungsdauern derzeit aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und Modernisierungszustände unterscheiden, wird in der Folge eine nach der Wohnfläche (WFL.) gewichtete gemeinsame Restnutzungsdauer und eine nach der Wohnfläche gewichtete gemeinsame Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Wohnfläche	gesamt:	203 m²		
Wohnfläche	Hauptgebäude:	153 m ²	(= 75,36 Prozent der WFL.)	
RND	Hauptgebäude:	41 Jahre,	(* 75,36 Prozent)	30,89 Jahre
GND	Hauptgebäude:	69 Jahre,	(* 75,36 Prozent)	51,99 Jahre
Wohnfläche	Anbau:	50 m ²	(= 24,64 Prozent der WFL.)	
RND	Anbau:	58 Jahre,	(* 24,64 Prozent)	14,29 Jahre
GND	Anbau:	72 Jahre,	(* 24,64 Prozent)	17,64 Jahre
gewichtete RND:		30,89 Jahre + 14,29 Jahre = 45,18 Jahre		rd. 45 Jahre
gewichtete GND:		51,99 Jahre + 17,74 Jahre = 69,73 Jahre		rd. 70 Jahre

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

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1988 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 30 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahren =) 1993.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993

zugrunde gelegt.

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

Das 1990 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1990 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 33 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 20 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahren =) 1993.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Carport (geschlossen)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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 Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2022
- des Grundstücksmarktbericht Landkreis Saarlouis 2022

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.000,00 €
• Schimmelbildung Bad UG	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Entsorgung Öltanks und Austausch korrodierter Heizkörper	-2.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen (-125.000,00 € x 0,810) ²	-101.250,00 €
• Überarbeitung Elektroinstallation	-13.000,00 €
• Erneuerung Bad im EG	-20.000,00 €
• teilweise Erneuerung des Innenausbau	-40.000,00 €
• teilweiser Austausch der Fenster, Austausch der Eingangstüren	-20.000,00 €
• Fassade verfärbt, verwittert bzw. teilweise schadhaf	-20.000,00 €
• Fertigstellung Garagenanbau (Außenputzarbeiten), Carport (Zuwegung, Bodenbelag, Schutzanstrich)	-7.000,00 €
• Balkontwässerung schadhaf, korrodierte Stahlträger Balkonunterseite, Balkonunterseite nicht bekleidet	-5.000,00 €
Summe	-106.250,00 €

² Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 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 (§ 29 und 34 ImmoWertV 21)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 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 (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ³ (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung EG	113,00		5,75	650,00	7.800,00
	2	Wohnung UG	99,00		5,75	570,00	6.840,00
	3	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
	4	Carport (ge- schlossen)		1,00	30,00	30,00	360,00
	5	Carport		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			211,00	3,00		1.350,00	16.260,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.260,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.065,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.195,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,24 % von 38.901,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 871,38 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.323,62 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,24 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,168
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 318.963,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 38.901,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 357.864,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 106.250,00 €
Ertragswert	= 251.614,73 €
	rd. 252.000,00 €

³ Die Wohn-/Nutzfläche wird für das Sach-/Ertragswertverfahren teilweise (z. B. wegen Ansatz von Außenflächen) unterschiedlich ermittelt. Dadurch ist es möglich, dass die Flächenangaben (m²) in den einzelnen Verfahren nicht identisch sind.

4.6.4 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.

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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 Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2022

bestimmt.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **258.000,00 €**.

der **Ertragswert** mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[258.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 252.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } \mathbf{256.000,00 \text{ €}}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66640 Namborn, Zum Steinbruch 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Namborn	1630	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Namborn	6	73/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2023 mit rd.

256.000,- €

in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Bexbach, den 07. Juli 2023



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2022 für das Saarland
- [6] Grundstücksmarktbericht 2022 für den Landkreis Saarlouis
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation.....

6.4 Anlage 4: Flächenberechnungen.....

6.5 Anlage 5: Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

6.3 **Anlage 3:** Fotodokumentation



Straßenansicht



Seitenansicht mit Anbau



Rückwärtige Ansicht mit Anbau – Fassade verfarbt



Eingangsbereich Hauptwohnung



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Doppelgarage



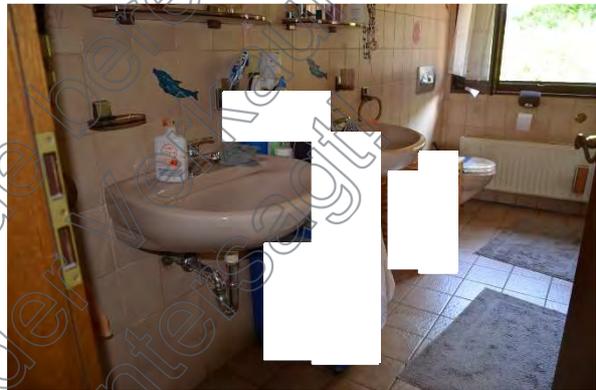
Schadhafter Bodenbelag exemplarisch



Schimmelbildung im Bad der Einliegerwohnung



Feuchtigkeitsflecken in einem Zimmer der Einliegerwohnung



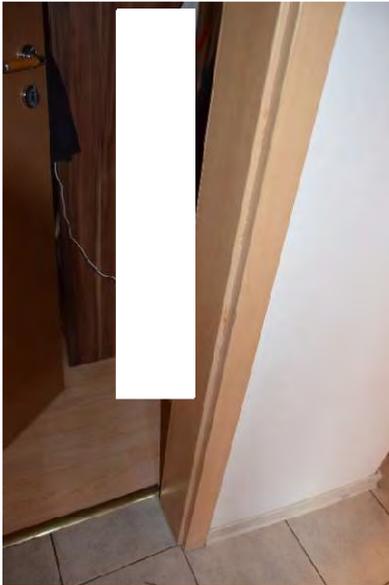
Bad im EG exemplarisch



Korrodiertes Heizkörper mit EG



Holzfenster exemplarisch



Schadhafte Innentür



Öltanks



Heizung



Verteilerschrank



schadhafte Fassade exemplarisch



Korrodierte Stahlträger an Balkonunterseite



Schadhafte Balkonentwässerung



Geschlossener Carport – Zuwegung und Bodenbelag nicht fertiggestellt, fehlender Holzschutz



Garagenanbau und Carport – fehlender Außenputz an Garagenanbau



Dachentwässerung über Hoffläche



Speicher – oberste Geschossdecke gedämmt



Schadhafter Bodenbelag im Keller exemplarisch

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung**wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche gemäß Aufmaß:**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR}) ⁴	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Diele	6,70	1,00	6,70
	Flur	4,67	1,00	4,67
	Gäste-WC	2,55	1,00	2,55
	Bad	7,41	1,00	7,41
	Kind 1	10,32	1,00	10,32
	Kind 2	9,81	1,00	9,81
	Eltern	16,62	1,00	16,62
	Wohn-/Esszimmer	24,89	1,00	24,89
	Küche	9,60	1,00	9,60
	Wohnen Anbau	15,22	1,00	15,22
	Balkon ⁵	13,77	0,25	3,44
	Zwischensumme EG	121,56		112,57
	Keller-/Untergeschoss	Flur	10,14	1,00
Küche		6,10	1,00	6,10
Essen		16,53	1,00	16,53
Büro		7,66	1,00	7,66
Schlafzimmer		13,05	1,00	13,05
Bad		5,11	1,00	5,11
Abstellraum		0,81	1,00	0,81
Vorraum Anbau		1,28	1,00	1,28
Kind 1		8,94	1,00	8,94
Kind 2		9,07	1,00	9,07
Wohnen		15,59	1,00	15,59
Terrasse ⁶		14,14	0,25	3,51
Terrasse über 15 % der WF		8,38	0,4 x 0,25	0,84
Zwischensumme KG/UG		116,80		98,63
EG + KG/UG Wohnen	238,36		211,20	

wohnwertabhängige Wohnfläche EG ca. 113 m² und KG/UG ca. 99 m²

⁴ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁵ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für des Balkons gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,25. Die Wohnfläche des Erdgeschosses ohne Außenwohnbereiche beträgt 109,13 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 16,37 m². Die tatsächliche Fläche des Balkons beträgt 13,77 m² und wird mit einem Faktor von 0,25 angesetzt (3,44 m²)

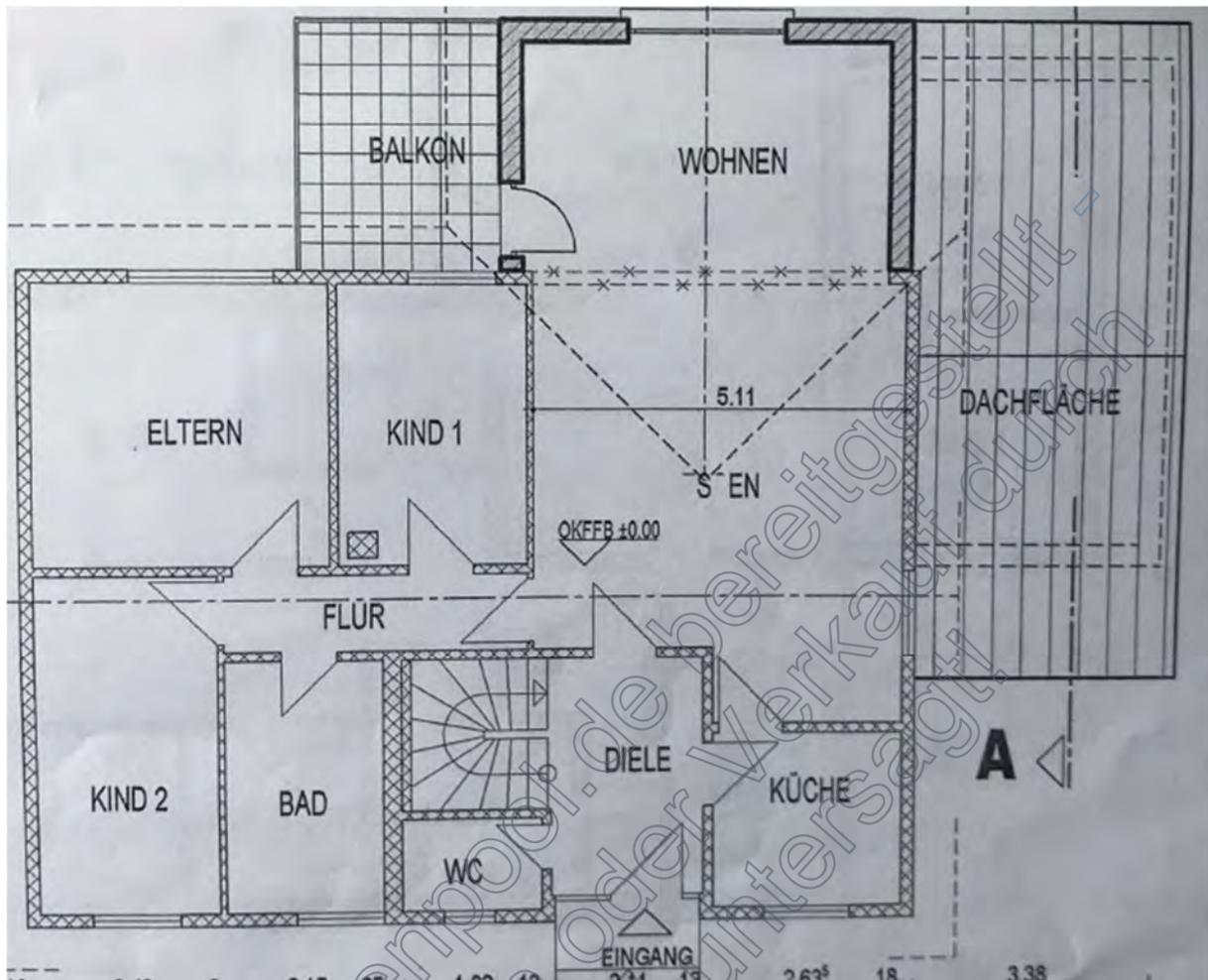
⁶ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Terrasse gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,25. Die Wohnfläche des Keller-/Untergeschosses ohne Außenwohnbereiche beträgt 94,28 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 14,14 m². Die hierübergehende Fläche von 8,38 m² wird mit 0,40 Anteil und einem Faktor von 0,25 angesetzt und somit mit insgesamt 0,84 m² WF. Die tatsächliche Fläche der Terrasse und des Balkons beträgt 22,52 m².

Berechnung der Nutzfläche:

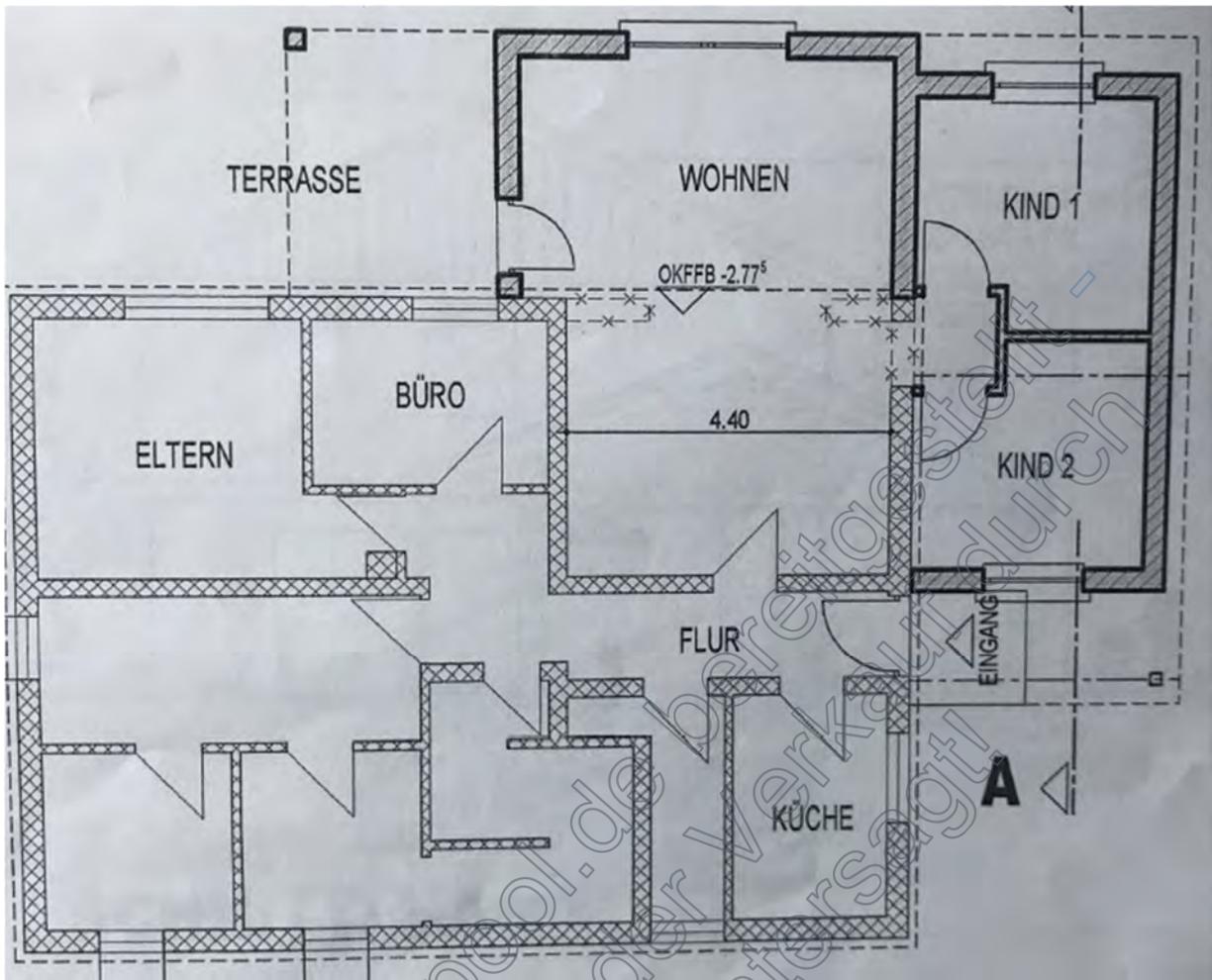
Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
Keller-/Untergeschoss	Flur	2,92	1,00	2,91
	Waschküche	4,67	1,00	4,67
	Heizungsraum (TF) ⁷	9,01	0,00	0,00
	Öllager (TF)	5,57	0,00	0,00
		22,16		7,58

Nutzfläche ca. 8 m²

⁷ TF = Technikfläche

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)

Grundriss EG



Grundriss UG

Von immobilienportal.de oder Vermarktungsluch
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!