

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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66299 Friedrichsthal, Friedenstr. 5

eingetragen im Grundbuch von Friedrichsthal;

Blatt 5796, lfd. Nr. 1

Gemarkung: Friedrichsthal

Flur: 3

Flurstück-Nr.: 1557/225

Grundstücksgröße: 400 m²

Kurzfassung

Baujahr:

- ca. 1901
- Dachaufstockung ca. 1935
- Wohnhausanbau ca. 1952

Wohnfläche:

- Hobbyräume im KG ca. 46,50 m²
- EG, OG, ca. 168,50 m²

Innen- und Außenbesichtigung



zweigeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert, mit Hobbyräumen im Kellergeschoss, zu Wohnzwecken ausbaubares Dachgeschoss, freistehend, mit Anbau

Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Der Verkehrswert¹ des Grundstücks wurde zum Stichtag **11.08.2023** ermittelt mit rd.

175.000,00 EUR

Dieses Gutachten besteht in der Kurzfassung aus 32 Seiten.

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Aktenzeichen: 48 K 85/22

Erstellungsdatum: 12.01.2024

¹ Es sind die Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers unter Abschnitt 1.4 zu beachten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und zu den Eigentümern.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Ausbauzustand der Kellerräume.....	9
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Hobbyräume im Kellergeschoß	9
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand im Erdgeschoss	10
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand im Obergeschoss.....	10
3.2.9	Raumausstattungen und Ausbauzustand der ausgebauten Räume im Dachgeschoss	11
3.2.10	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Nebengebäude.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.5	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
5.4	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Friedenstr. 5 66299 Friedrichsthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichsthal, Blatt 5796, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friedrichsthal, Flur 3, Flurstück 1557/225 (400 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zu den Eigentümern

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Auftrag vom 17.04.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer (lt. Grundbuch):	[anonymisiert]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2023
Ortstermin:	11.08.2023 Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden. Der Geräteschuppen wurde nicht eingesehen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 17.04.2023;• unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Erstellungsdatum). Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwert;• Aufmaß;• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;• mündliche Informationen am Ortstermin;• Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche;• Fotoaufnahmen des Bewertungsobjekts;• telefonische Auskünfte von Ämtern und Behörden. Von den Verfahrensbeteiligten konnten am Ortstermin die Grundrisspläne sowie der Energieausweis vom 02.07.2015 zur Verfügung gestellt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Friedrichsthal (ca. 10.239 Einwohner (Stand zum 30.09.2022)); Stadtteil Friedrichsthal
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neunkirchen (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 15 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Spiesen-Elversberg BAB A8 (ca. 2 km entfernt); AS Friedrichsthal BAB A623 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedrichsthal Mitte (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 16 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Friedrichsthal; Entfernung zum Zentrum ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Kindergarten in fußläufiger Entfernung; Grundschulen in Friedrichsthal; Verwaltung (Rathaus) ca. km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; entlang der Straße nach Südwesten abfallend sowie gartenseitig abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15,5 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1557/225: 400 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss als Freileitungsanschluss über Dachständer, Wasser; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	freistehend
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Alllasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.
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:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friedrichsthal, Blatt 5796 folgende Eintragung: <u>lfd. Nr. 4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z.B. Alllasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.01.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Hobbyräumen im Kellergeschoss bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Am Tag der Ortsbesichtigung durch die Sachverständige war das Gebäude eigengenutzt.
Dabei waren die Räume im Ober- sowie Dachgeschoss augenscheinlich ungenutzt.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.

Die im Zuge einer späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Einfamilienhaus; unterkellert; tlw. zu Hobbyräumen ausgebaute Kellerräume; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1901; Dachaufstockung ca. 1935, Teilausbau Dachgeschoss ca. 1975; Kellererweiterung, Anbau (Bad) ca. 1952
Modernisierungen:	Gemäß Angabe am Ortstermin erfolgten folgende Maßnahmen ca. 2008: <ul style="list-style-type: none"> • Gasbrennwerttherme (nur EG) • Bad EG • Kunststofffenster im Bad EG • Stromunterverteilerkasten, Elektroleitungen im EG • 3 Innentüren im EG • Bodenbeläge im EG • tlw. Bodenbeläge im OG • Anschluss an den öffentlichen Kanal ca. 2015
Energieeffizienz:	der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt; der Endenergiebedarf beträgt 218,0 kWh/(m ² a); der Endenergiebedarf beträgt 380,7 kWh/(m ² a)
Außenansicht:	straßenseitig Klinkermauerwerk mit Anstrich, Sockel abgesetzt; Gebäuderückseite verputzt und gestrichen; Giebelfassaden tlw. mit Faserzementplatten verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>	2 Kellerräume; Heizungsraum von außen (ebenerdig) zugänglich <u>Hobbyräume:</u> 1 großer Raum, Bad
<u>Erdgeschoss:</u>	Flur, Küche, Bad, 4 Zimmer
<u>Obergeschoss:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecken; Trägerdecken im Bereich der Kellererweiterung; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache Holzsteige <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, einfaches Holzgeländer; einfache Holzsteige zum Dachgeschoss
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Oberlicht
Dach:	
<u>Dachkonstruktion:</u>	Hölddach ohne Aufbauten
<u>Dachform:</u>	Satteldach
<u>Dacheindeckung:</u>	Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten; Ziegeleindeckung im Bereich des Anbaus; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend technisch überaltert; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; im EG tlw. mehrere Steckdosen (erneuert); einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	
Kellergeschoss:	Ofenheizung
Erdgeschoss:	Gasbrennwerttherme, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2008; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Obergeschoss:	Elektrospeicherheizung;
Dachgeschoss:	tlw. Elektrospeicherheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	im KG/ EG über Heizungsanlage; im OG über Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Ausbauzustand der Kellerräume

Bodenbeläge:	Beton, Betonplatten
Wandbekleidungen:	tlw. Putz, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Fenster:	Metallrahmen, Einfachverglasung, einfache Beschläge; tlw. Glasbausteine
Türen:	Außentür: einfache Stahltür Innentüren: einfache Brettertüren

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Hobbyräume im Kellergeschoß

Bodenbeläge:	PVC, Fliesenbelag im Bad
Wandbekleidungen:	Sandsteinmauerwerk; Fliesenbekleidung im Bad raumhoch
Deckenbekleidungen:	Mineralfaserplatten
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Glasbausteine im Bad
Türen:	Außentür: Holztür mit Lichtausschnitt WC-Tür: glatte Holz; einfache Schlösser und Beschläge, Holzzarge
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität; Farbe der Sanitärobjekte: beige; Entlüftung über Fenster (Glasbausteine)

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand im Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesenbelag im Bad
Wandbekleidungen:	einfacher Putz, einfache Tapeten, Raufasertapeten; Fliesenbekleidung im Bad raumhoch; tlw. keramische Bekleidung
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, Mineralfaserplatten, Deckenpaneele
Fenster:	Aluminiumfenster mit Doppelverglasung; tlw. Oberlicht; im Bad Kunststofffenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	<u>Innentüren:</u> Holztüren mit Kassettierung; tlw. einfache Röhrenspantüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Eckbadewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Wasch- becken; mittlere Ausstattung und Qualität; Farbe der Sanitärobjekte: weiß; Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand im Obergeschoss

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC, Fliesenbelag im Bad
Wandbekleidungen:	einfacher Putz, einfache Tapeten, Raufasertapeten; tlw. keramische Bekleidung; Fliesenbekleidung im Bad raumhoch, mit weißem Anstrich
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, Mineralfaserplatten
Fenster:	Aluminiumfenster mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	<u>Innentüren:</u> glatte Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Badewanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität; Farbe der Sanitärobjekte: weiß; Entlüftung über Fenster
	Kücheninstallation vorhanden

3.2.9 Raumausstattungen und Ausbauzustand der ausgebauten Räume im Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Dielenboden
Wandbekleidungen:	einfacher Putz, einfache Tapeten, Raufasertapeten; tlw. Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, Mineralfaserplatten
Fenster:	1 Aluminiumfenster mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Rollladen aus Kunststoff 1 Dachlukenfenster, überaltert
Innentüren:	<u>Innentür:</u> Holztür mit Kassettierung; einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	keine vorhanden

3.2.10 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstreppe • Überdachung (Eingang Heizungsraum/ Hobbyräume)
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzofen Hobbyräume KG
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissanordnung:	einfache Räumordnung
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen der Dämmung der obersten Geschossdecke • starke Feuchtigkeitsschäden im Keller • Korrosionsschäden an Stahlträgern, Rissbildungen an der Decke (Kellererweiterung) • Fassadenschäden in Form von lokalen Putz- und Farbabplatzungen, Fassadenverschmutzungen, straßen-seitig Rissbildungen • Fensterbänke sind tlw. schadhaft • Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich • Feuchtigkeitsschäden an Dachschrägen/ Decken • mangelhafte Beheizbarkeit der ausgebauten Räume im Dachgeschoss • Außentreppe ist schadhaft

Hinweis:

Die bautechnische Beurteilung und abschließende Bewertung der dokumentierten Schäden an tragenden Bauteilen gehört nicht zum Umfang dieser Verkehrswertermittlung. Hierzu sind Fachingenieure heranzuziehen. Die Sachverständige empfiehlt ausdrücklich, die Schäden an den Trägerkappendecken (insbesondere im Auflagerbereich) durch einen Bausachverständigen überprüfen zu lassen.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Außentreppe, tlw. Einfriedung, Baum- und Strauchbewuchs, Gartenlaube

3.4 Nebengebäude

Geräteschuppen:

eingeschossiges Massivgebäude, Abstellraum, Flachdach mit Faserzementwellplatteneindeckung;
Fassade mit Efeu bzw. Blühpflanzen umwachsen;
das Nebengebäude wurde nicht eingesehen (Unterschlupf für Bienen und Wespen);
ohne Wertansatz

Einstellplatz straßenseitig (Bauwuch):

eingeschossiges Massivgebäude, Flachdach, Rolltor; überaltert

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66299 Friedrichsthal, Friedenstr. 5 zum Wertermittlungstichtag 11.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedrichsthal	5796	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Friedrichsthal	3	1557/225	400 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe (t)	=	35 m
Orientierung	=	Nordwest, Südost

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	27 m
Orientierung	=	Nordwest

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung (vgl. nachfolgende Bodenwertermittlung)

Erläuterung 1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

Erläuterung 2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

Erläuterung 3

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).

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	Erläuterung 1
Fläche (m ²)	600	400	× 1,10	Erläuterung 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Orientierung	Nordwest, Südost	Nordwest	× 1,00	Erläuterung 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 99,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 99,00 €/m²	
Fläche	× 400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 39.600,00 € rd. <u>39.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2023 insgesamt **39.600,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung**4.4.1 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau	Einstellplatz
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.895,00 €/m ² WF	1.167,00 €/m ² WF	519,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x			20,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	163,00 m ²	9,50 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	321.385,00 €	11.086,50 €	10.380,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	571.743,91 €	19.722,88 €	18.466,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	571.743,91 €	19.722,88 €	18.466,02 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	45 Jahre	30 Jahre
• prozentual		43,75 %	43,75 %	50,00 %
• Faktor	x	0,5625	0,5625	0,5
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	321.605,95 €	11.094,12 €	9.233,01 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.200,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	322.805,95 €	11.094,12 €	9.233,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		343.133,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.862,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	349.995,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	389.595,74 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-17.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	333.136,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	158.110,00 €
Sachwert	=	175.026,17 €
	rd.	175.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,2		0,8	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	25,0 %	19,0 %	33,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.595,00	23,0	366,85
2	1.780,00	25,0	445,00
3	2.045,00	19,0	388,55
4	2.465,00	33,0	813,45
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.013,85 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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		2.013,85 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• fehlender Drempel	×	0,97
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.894,83 €/m ² WF
	rd.	1.895,00 €/m ² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.125,00	11,5	129,38
2	1.240,00	48,5	601,40
3	1.435,00	29,0	416,15
4	1.725,00	11,0	189,75
5	2.155,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.336,68 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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		1.336,68 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,97
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbau	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.166,92 €/m ² WF
	rd.	1.167,00 €/m ² WF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einstellplatz, unterkellert

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einstellplatz, unterkellert

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
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			
(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• Unterkellerung	× 1,07
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 485,00 €/m ² BGF
	rd. 519,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
• ausgebaute Hobbyräumen im KG	12.500,00 €
Summe	12.500,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Hauseingangstreppe	400,00 €
• Außentreppe	600,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Holzofen KG	200,00 €
Summe	1.200,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	6.862,66 €
Summe	6.862,66 €

Gesamtnutzungsdauer

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Bei der Wertermittlung sind in Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021) die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

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 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13,5 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
Dacherneuerung inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	12,5

Ausgehend von den 13,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1901 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-17.500,00 €
Summe	-17.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Bauschäden und Baumängel</u>	-19.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden Keller, Korrosionsschäden an Stahlträgern • Fassadenschäden • Dämmung der obersten Geschossdecke 	
<u>Unterstellte Modernisierungen</u> (-174.500,00 € x 0,780) ²	-136.110,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung, (Dachrinnen, Falleitungen) inkl. Gerüstarbeiten • Fenster, Rollläden, Kelleraußentüren • Heizungsanlage inkl. WW-Bereitung, Installation im Obergeschoss • Elektroinstallation im Obergeschoss • Elektroinstallation im Kellergeschoss (Hobbyräume) • Sanitär- und Fliesenarbeiten im Obergeschoss • Wand- und Deckenbeläge (EG, OG) • Bodenbeläge (EG, OG) • Instandsetzung Einstellplatz 	
<u>Weitere Besonderheiten</u>	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fachingenieur zur Schadensbeurteilung im Kellergeschoss • Rückbau und Entsorgung der Nachtspeicheröfen 	
Summe	-158.110,00 €

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, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.5 Ertragswertermittlung**4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung****4.5.2 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Hobbyräume KG	46,50	-	3,10	rd. 145,00	1.740,00
	2	Wohnung EG/ OG	168,50		6,25	1.055,00	12.660,00
Einstellplatz				1		35,00	420,00
Summe			215,00	1		1.235,00	14.820,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.310,51 €
jährlicher Reinertrag	= 11.509,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,05 % von 39.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 811,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.697,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,05 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 312.447,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 352.047,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -17.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 334.547,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 158.110,00 €
Ertragswert	= 176.437,72 €
	rd. 176.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil (für alle Mieteinheiten gemeinsam):	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	383,00
Instandhaltungskosten Wohnflächen	2.224,20
Instandhaltungskosten Hobbyräume ³	306,90
Instandhaltungskosten Garage	100,00
Mietausfallwagnis	296,40
Summe	3.310,50
	(ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. diesbezüglich die Erläuterung in der Sachwertermittlung.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Erläuterung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

³ Ansatz von 50% für Wohnflächen

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **175.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **176.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher 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 0,90 (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** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[175.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 176.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 175.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66299 Friedrichsthal, Friedenstr. 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedrichsthal	5796	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedrichsthal	3	1557/225

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2023 mit rd.

175.000 €

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis:

Es sind die Erläuterungen unter 1.4 „Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers“ zu beachten.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben der Auftraggeber bzw. auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet.

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

Bexbach, den 12. Januar 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (Katasterplan 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.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

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

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen, Weyers Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage
- [6] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

5.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 2: Fotodokumentation (Tag der Ortsbesichtigung)
Anlage 3: Grundrisse (schematische Darstellung)

Anlage 2 – Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenseite - Westfassade



Foto 2 – Straßenseite - Ostfassade



Foto 3 – Westfassade - Fassadenausschnitt Giebelseite



Foto 4 – Gebäuderückseite - Nebengebäude

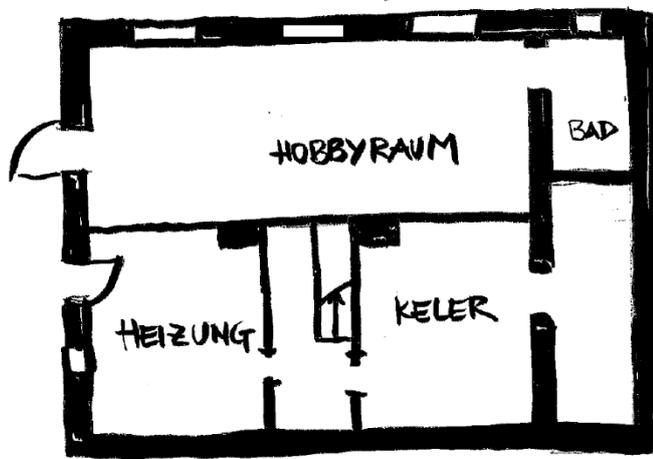


Foto 5 – Gebäuderückseite - Fassadenausschnitt

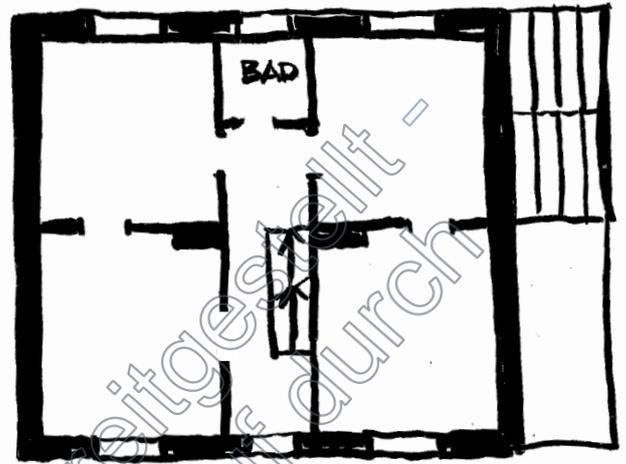


Foto 6 – Gebäuderückseite

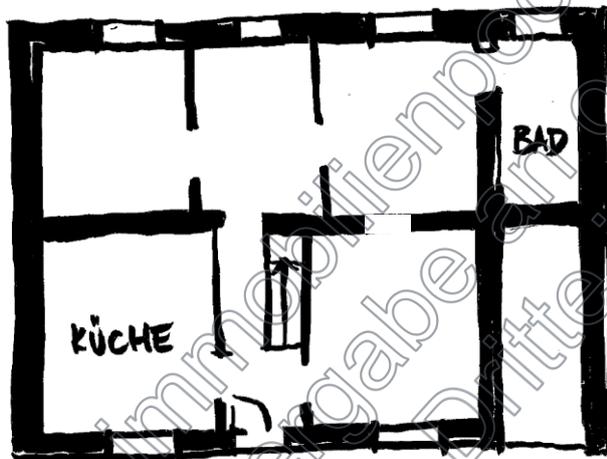
Anlage 3 – Grundrisse



Grundriss KG



Grundriss OG



Grundriss EG



Grundriss DG

schematische Darstellung
nur zum Zweck der Verkehrswertermittlung