

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!**

Vermessungsbüro Esch GbR
Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Mieten und Pachten

Vermessungsbüro Esch GbR – Bruchhausenstr. 2 - 54290 Trier

Bruchhausenstr. 2
54290 Trier

Amtsgericht Merzig
Zweigstelle Wadern
Gerichtsstraße 7

Telefon: 0651 71028333
Telefax: 0651 71028332
Internet: www.vb-esch.de
eMail: ulrich.esch@vb-esch.de

66687 Wadern

Datum: 04.11.2025
Az.: 25144

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch,
im Zwangsversteigerungsverfahren 10 K 14/20 zur Aufhebung der Ge-
meinschaft für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
in **66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60**



Der unbelastete Verkehrswert des Gesamtgrundstücks wurde zum
Stichtag 02.07.2025 ermittelt mit rd.

606.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Beschluss	4
2	Ergebnisse	4
2.1	Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	4
2.2	Verkehrswert des Teilgrundstücks 1	5
2.3	Verkehrswert des Teilgrundstücks 2	5
2.4	Verkehrswert des Teilgrundstücks 3	5
2.5	Verkehrswert des Teilgrundstücks 4	5
2.6	Verkehrswert des Teilgrundstücks 5	5
2.7	Verkehrswert des Teilgrundstücks 6	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber	6
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
4	Grund- und Bodenbeschreibung	7
4.1	Lage	7
4.1.1	Großräumige Lage	7
4.1.2	Kleinräumige Lage	8
4.2	Gestalt und Form	8
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
4.4	Privatrechtliche Situation	9
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
4.5.2	Bauplanungsrecht	9
4.5.3	Bauordnungsrecht	10
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
4.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung	10
5.2	Wohnhaus	11
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
5.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
5.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
5.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
5.3	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	13
6	Ermittlung des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks	13
6.1	Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition	13
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
6.3	Bodenwertermittlung	14
6.4	Sachwertermittlung	15
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
6.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
6.4.3	Sachwertberechnung	19
6.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	19
6.5	Ertragswertermittlung	24
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
6.5.3	Ertragswertberechnung	27
6.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
6.6	Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	29

7	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 1	30
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	30
7.2	Bodenwertermittlung	30
7.3	Vergleichswertberechnung	31
8	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 2	32
8.1	Bodenwertermittlung	32
8.2	Vergleichswertberechnung	33
9	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 3	34
9.1	Bodenwertermittlung	34
9.2	Vergleichswertberechnung	35
10	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 4	36
10.1	Bodenwertermittlung	36
10.2	Sachwertermittlung	37
10.2.1	Sachwertberechnung	37
10.2.2	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	37
10.2.3	Ertragswertberechnung	39
10.3	Verkehrswert des Teilgrundstücks 4.....	39
11	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 5	40
11.1	Bodenwertermittlung	40
11.2	Vergleichswertverfahren.....	41
11.2.1	Vergleichswertberechnung	41
11.2.2	Besondere Merkmale	41
12	Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 6	42
12.1	Bodenwertermittlung	42
12.2	Vergleichswertberechnung	43
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	46
13.3	Verwendete fachspezifische Software.....	46
14	Anlagen	47
14.1	Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	47
14.2	Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	48
14.3	Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	49
14.4	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten.....	50
14.5	Grundrisse und Schnitt.....	51
14.6	Fotos.....	53
14.7	Flächenberechnung	60
14.7.1	Bruttogrundflächenberechnung	60
14.7.2	Bruttogrundflächenberechnung	60
14.7.3	Wohnflächenberechnung	61

1 Beschluss

Amtsgericht Merzig Zweigstelle Wadern Beschluss 10 K 14/20 26.05.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend die im Grundbuch von Weiskirchen Blatt 2639 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Weiskirchen	7	75/48	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	19
2	Weiskirchen	7	75/49	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	46
3	Weiskirchen	7	75/50	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	16
4	Weiskirchen	7	422/9	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	1183
5	Weiskirchen	7	422/11	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	1085
6	Weiskirchen	7	422/7	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Hänfert	171

Ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Zum Sachverständigen wird bestellt:

Herr Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch, Bruchhausenstraße 2, 54290 Trier

2 Ergebnisse

2.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der **unbelastete Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 zu rd.

606.000,00 €

2.2 Verkehrswert des Teilgrundstücks 1

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 1, Flurstück 75/48 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt rd.

520,00 €.

2.3 Verkehrswert des Teilgrundstücks 2

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 2, Flurstück 75/49 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

1.250,00 €.

2.4 Verkehrswert des Teilgrundstücks 3

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 3, Flurstück 75/50 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

430,00 €.

2.5 Verkehrswert des Teilgrundstücks 4

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Teilgrundstück 4, Flurstück 422/9, in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 zu rd.

555.000,00 €

2.6 Verkehrswert des Teilgrundstücks 5

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 5, Flurstück 422/11 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

46.500,00 €.

2.7 Verkehrswert des Teilgrundstücks 6

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 6, Flurstück 422/7 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

2.300,00 €.

Ausführliche Bewertungen sind im Folgenden dokumentiert.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage

Objektadresse: 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weiskirchen	2639	1	
Weiskirchen	2639	2	
Weiskirchen	2639	3	
Weiskirchen	2639	4	
Weiskirchen	2639	5	
Weiskirchen	2639	6	

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Weiskirchen	7	75/48	19,00m ²
	Weiskirchen	7	75/49	46,00m ²
	Weiskirchen	7	75/50	16,00m ²
	Weiskirchen	7	422/9	1.183,00m ²
	Weiskirchen	7	422/11	1.085,00m ²
	Weiskirchen	7	422/7	171,00m ²

3.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Merzig
Zweigstelle Wadern
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Auftrag vom 27.05.2025 (Datum des Auftragschreibens)

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 02.07.2025

Qualitätsstichtag: 02.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 02.07.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Miteigentümerin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug
-

Von den Eigentümern wurden bereits für das Gutachten 25144 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Baupläne

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der OpenStreetMap 1:800.000, 1:200.000, 1:10.000
- aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft der Gemeinde Weiskirchen zum Bauplanungsrecht sowie der Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft von der Kreisverwaltung des Landkreises Merzig-Wadern über eingetragene Baulasten
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- on-geo Vergleichsmieten
- Auskunft vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz über Altlasten

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Saarland

Kreis:

Merzig-Wadern

Ort und Einwohnerzahl:

Weiskirchen (ca. 6298 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1 und 2)

nächstgelegene größere Städte:
Trier, Saarbrücken (ca. 35, 61 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 61 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 407, B 268 (ca. 8, 9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Nonnweiler A 1 (ca. 16 km entfernt)

Bahnhof:
Merzig, Türkismühle (ca. 23, 29 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken, Luxemburg (ca. 61 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 und 4)	Am Ortsrand der Gemeinde Weiskirchen gelegen; die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt ca. 1,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Apotheke und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel Bushaltestelle, Gemeindeverwaltung, Klinik und Tankstelle im Ort in fußläufiger Entfernung vorhanden; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Von der Straße eicht ansteigend

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 40 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 68 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2520 m ² <u>Grundstücksform:</u> unregelmäßig
--------------------------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; befestigt mit Betonpflaster, Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz ergab die Überprüfung das die zu bewertenden Flurstücke nicht als altlastverdächtige Flächen des Saarlandes erfasst sind.

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.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weiskirchen, Blatt 2639 folgende Eintragungen:

1. Das Grundstück Flur 7, Flurstück 422/7 ist belastet mit einem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Nr. 445/1.
2. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angefordert.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Merzig-Wadern keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste des Saarlandes 2022 enthält keine Eintragung.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im betroffenen Bereich ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Damit handelt es sich um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" nach §34 BauGB, in dem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung richtet. Hier herrscht überwiegend eine eingeschossige offene Bauweise vor.
Es liegt eine Abrundungssatzung „Im Hänfert“ vor.

4.5.3 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 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.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

4.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer angebauten Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt wird bewohnt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer oder Mieter).

Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Wohnhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Bungalow); eingeschossig; Flachdach; nicht unterkellert
Baujahr:	2011 (gemäß Angaben der Miteigentümerin)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur, Abstellkammer, Gäste-WC, Speisekammer, Küche, Wohnzimmer, 3 Kinderzimmer, Schafzimmer, Ankleide, Vorflur, Bad, WC, Büro, Bad Kinder, Hauswirtschaftsraum, Lagerraum

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

Konstruktionsart:	massive Steinbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk und in geringem Umfang Leichtbauweise
Geschosdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Treppe zur Garage:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag <u>Hauseingangstreppe:</u> Provisorische Holzstufe
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz und Kunststoff, mit Lichtausschnitt Eingangüberdachung
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachfolie mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr gute Ausstattung

Heizung:	Erd-Wärmepumpe mit 2 Bohrungen a 80m Tiefe. Die Wohnräume werden durch Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein Kaminofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Eiche-Parkett Im Wohn- und Esszimmer; Laminat in den Schlafräumen, großformatige Fliesen in den Nassräumen, Fluren und Wirtschaftsräumen
Wandbekleidungen:	Glatt verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz und Aluminium mit Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Alu-Jalousien, Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holz und Aluminium mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, 1 Wanne, 1 Waschbecken <u>WC:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken <u>Bad Kinder:</u> 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken <u>Gäste-WC:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Urinal, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Kamin
Küchenausstattung:	Einbauküche in gehobener Qualität
Bauschäden und Baumängel:	Eingangsbereich provisorisch, Hofbefestigung nicht vorhanden, 2 Jalousien sind defekt
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
---------------------	---------------------

Besonnung und Belichtung: normal

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, bis auf den fehlenden Ausbau der Außenanlagen (Eingangsbereich und Hof) gut.

5.3 Nebengebäude

Garagen An das Wohnhaus integriert steht eine massiv errichtete Doppelgarage mit elektrisch betriebenes Sektionaltor, gefliestem Boden und Betondecke.

5.4 Außenanlagen

Provisorische Hofbefestigung/ Mauern / Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

6 Ermittlung des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks

6.1 Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Weiskirchen	2639	1
Weiskirchen	2639	2
Weiskirchen	2639	3
Weiskirchen	2639	4
Weiskirchen	2639	5
Weiskirchen	2639	6

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiskirchen	7	75/48	19,00 m ²
Weiskirchen	7	75/49	46,00 m ²
Weiskirchen	7	75/50	16,00 m ²
Weiskirchen	7	422/9	1.183,00 m ²
Weiskirchen	7	422/11	1.085,00 m ²
Weiskirchen	7	422/7	171,00 m ²

Der **Verkehrswert (Marktwert) §194 BauGB** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicher

weise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigen-
nutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des
Substanzwerts.

Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von vorläufigem
Sachwert der baulichen Anlagen mit dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Ein-
richtungen (§36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonsti-
gen Anlagen (§37 ImmoWertV) und dem ermittelten Bodenwert (§§ 40-43 ImmoWertV) gebildet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (§§ 31-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird
jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungs-
methode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Er-
tragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichs-
wertverfahren (§ 13 ff ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück
unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herange-
zogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert
des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammenge-
fasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist be-
zogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüg-
lich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Ab-
weichungen 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 Bewertungsgrund-
stück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berück-
sichtigen.

6.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	2.520,00 m ²
Grundstückstiefe	=	68 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Bodenrichtwert		=	80,00 €/m ² Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	= 84,00 €/m ² E 1
abgabefreier relativer Bodenwert		=	84,00 €/m²

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert		=	84,00 €/m²
Fläche		×	2.520,00 m ²
abgabefreier Bodenwert		=	211.680,00 €
Mehr- oder Minderwert		-	68.600,00 €
angepasster abgabefreier Bodenwert		=	143.080,00 € E 2

Der **angepasste abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **165.760,00 €**.

E 1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E 2

1.225 m² sind als Hinterland nur rund ein Drittel des Baulandes Wert.
Minderwert: 1.225 m² x 84,00 €/m² ./ 3 x 2 = 68.600,00 €

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale: Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. **Sachwertfaktors** (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des **Sachwertfaktors** ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

6.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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 Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen (§ 36 Absatz ImmoWertV u. Anlage 4).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen

ermittelt werden (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV). Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten (Anlage 4 in „Definition der Normalherstellungskosten“).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht also dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Baumängel und Bauschäden

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 (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV).

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen) (§ 37 ImmoWertV).

Sachwertfaktor und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors bzw. des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist in § 21 Absatz 1 und 3 ImmoWertV sowie § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	333,73 m ²	49,68 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.07.2025 (2010 = 100)	1,887	1,887
• Regionalfaktor	1	1
Regionalisierter Baupreisindex	1,887	1,887
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.312,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.475,74 €/m ² BGF	915,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	826.228,71 €	45.467,14 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	18.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	848.228,71 €	45.467,14 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre	46 Jahre
• prozentual	17,50 %	23,33 %
• Betrag	148.440,02 €	10.607,48 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	699.788,69 €	34.859,66 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	699.788,69 €	34.859,66 €

Gebäudesachwerte insgesamt		734.648,35 €
Sachwert der Außenanlagen	+	51.732,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	786.380,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	143.080,00 €
vorläufiger Sachwert	=	929.460,77 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,66
Zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	613.444,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	+/-	-7.034,60 €
	=	606.409,51 €
	rd.	606.000,00 €

6.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) 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); (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %			1,00		
Dach	15,00 %				1,00	
Fenster und Außentüren	11,00 %			0,50	0,50	
Innenwände und -türen	11,00 %			0,50	0,50	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %				1,00	
Sanitäreinrichtungen	9,00 %				1,00	
Heizung	9,00 %				1,00	
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %				1,00	
Insgesamt	100,0 %			45,00 %	55,00 %	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**Außenwände**

Standardstufe 3

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Dach

Standardstufe 4

glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen,

Fenster und Außentüren

Standardstufe 3

Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Standardstufe 4

Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Innenwände und -türen

Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Standardstufe 4

Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden

Standardstufe 4

Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 4

1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung

Standardstufe 4

Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

Sonstige technische**Ausstattung**

Standardstufe 4

zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohnhaus**

Anbauweise:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp:

1.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00 €/m ² BGF		
2	1.025,00 €/m ² BGF		
3	1.180,00 €/m ² BGF	45,00 %	531,00 €/m ² BGF
4	1.420,00 €/m ² BGF	55,00 %	781,00 €/m ² BGF
5	1.775,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.312,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 3,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.312,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	30,00 %				1,00	
Konstruktion	10,00 %				1,00	
Dach	20,00 %				1,00	
Fenster und Außentüren	10,00 %				1,00	
Fußböden	10,00 %				1,00	
Sonstige technische Ausstattung	20,00 %				1,00	
Insgesamt	100,0 %				100,00 %	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**Außenwände**

Standardstufe 4

einschalige Konstruktion

Konstruktion

Standardstufe 4

überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten

Dach

Standardstufe 4

Flachdachausbildung; Wärmedämmung

Fenster und Außentüren

Standardstufe 4 begrünte Metallgitter, Glasbausteine

Fußböden

Standardstufe 4 Estrich, Gussasphalt

Sonstige technische**Ausstattung**Standardstufe 4 Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksyste~~m~~e für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Doppelgarage**

Anbauweise: Garagen

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/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.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind 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: Wohnhaus besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	4.000,00 €	
Summe	4.000,00 €	

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 Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Wohnhaus besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	18.000,00 €	
Summe	4.000,00 €	

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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Pauschal 5 % vom Sachwert	36.732,42 €
massives Gartenhaus	15.000,00 €
Summe	51.732,42 €

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Wohnhaus

Das 2011 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Dementsprechend wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 66** und
- ein **fiktives Baujahr 2011**

zugrunde gelegt.

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

Das 2011 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Dementsprechend wird für das Gebäude „Doppelgarage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 46** und
- ein **fiktives Baujahr 2011**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Die Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 entsprechen dem verwendeten Sachwertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen. Gemäß diesen Angaben liegt Sachwertfaktor für entsprechende Einfamilienhäuser am Stichtag 01.01.2024 bei 0,69.

Gemäß dem noch nicht veröffentlichten Grundstücksmarktbericht des Landkreises Merzig-Wadern beträgt der Sachwertfaktor 0,63.

Im vorliegenden Gutachten wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 0,66 angesetzt. Dieser Sachwertfaktor ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

Ein weiterer Anpassungsbedarf nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist hier nicht gegeben.

Besondere Merkmale

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

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
Wertminderung durch das Leitungsrecht	-6.090,00 €
Fehlende Hofbefestigung und Eingangsbereich	-10.944,60 €
Einbauküche	10.000,00 €
Summe	-7.034,60 €

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 13 ff ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV).

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. Abweichungen sind dann im Rahmen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

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 ImmoWertV).

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

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 (§ 27 ImmoWertV).

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

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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 (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Erdgeschoss (EG)	270,24 m ²		6,50 €	1.756,56 €	21.078,72 €
Doppelgarage			2	50,00 €	100,00 €	1.200,00 €
Summe		270,24 m ²	2		1.856,56 €	22.278,72 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.278,72
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.963,93
jährlicher Reinertrag	= 17.314,79
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 143.080,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.577,00
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 66 Jahren Restnutzungsdauer	= 13.737,79 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	× 32,16
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 441.807,33
vorläufiger Ertragswert	+ 143.080,00
zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	= 584.887,33
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	× 1,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 584.887,33
Ertragswert	+/- -7.034,60
	= 577.852,73
	rd. 578.000,00

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für das Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	429,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	3.783,36
Mietausfallwagnis	2,00	---	421,57
Summe			4.633,93
			(ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Doppelgarage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	94,00
Instandhaltungskosten pauschal	---	---	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	24,00
Summe			330,00
			(ca. 27 % des Rohertrags)

6.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die im Gutachten angegebenen und eingeführten Wohnflächen wurden aus vorgelegten Unterlagen oder Plänen entnommen und stichprobentypisch kontrolliert. Hier wurden die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) i.V.m. der II. Berechnungsverordnung II.BV beachtet.

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.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus den Mieten des Gutachterausschusses des Saarlandes und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach Anlage 3 (ImmoWertV) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 entsprechen dem verwendeten Ertragswertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen.

Gemäß diesen Angaben liegt der Liegenschaftszinssatz für entsprechende Einfamilienhäuser am Stichtag 01.01.2024 bei 2,67 %.

Gemäß dem noch nicht veröffentlichten Grundstücksmarktbericht des Landkreises Merzig-Wadern beträgt der Liegenschaftszinssatz für entsprechende Einfamilienhäuser am Stichtag 01.01.2024 bei 2,4 %.

Im vorliegenden Gutachten wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % angesetzt. Dieser Liegenschaftszinssatz ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

Ein weiterer Anpassungsbedarf nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist hier nicht gegeben.

6.6 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **621.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **578.000,00 €**

Der **unbelastete Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiskirchen	2639	1
Weiskirchen	2639	2
Weiskirchen	2639	3
Weiskirchen	2639	4
Weiskirchen	2639	5
Weiskirchen	2639	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weiskirchen	7	75/48
Weiskirchen	7	75/49
Weiskirchen	7	75/50
Weiskirchen	7	422/9
Weiskirchen	7	422/11
Weiskirchen	7	422/7

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 zu rd.

606.000,00 €

7 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von Weiskirchen	Blatt 2639	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Weiskirchen	Flur 7	Flurstück 75/48	Fläche 19,00 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (§ 13 ff ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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 auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.2 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	19,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Bodenrichtwert		=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ²	E 1
Bebaubarkeit	84,00 €/m ²	x0,33	=27,72 €/m ²	E 2
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	
Fläche		x	19,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert		=	526,68 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 insgesamt **526,68 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundstücke, die in Baugebieten liegen, welche jedoch aufgrund Ihrer Form oder Größe nicht selbstständig bebaubar sind, können als Hinterland eingestuft und mit rd. einem Drittel des Baulandpreises bewertet werden.

7.3 Vergleichswertberechnung

	Bodenwert		526,68 €
	Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
	vorläufiger Vergleichswert	=	526,68 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		+	0,00 €
	Vergleichswert	=	526,68 €
	Anpassung an den Gesamtwert x 0,984	=	518,25 €
		rd.	520,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 1, Flurstück 75/48 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 insgesamt

520,00 €

8 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 2

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von Weiskirchen	Blatt 2639	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Weiskirchen	Flur 7	Flurstück 75/49	Fläche 46,00 m ²

8.1 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	46,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Bodenrichtwert	=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ² E 1
Bebaubarkeit	84,00 €/m ²	x0,33	=27,72 €/m ² E 2
abgabefreier relativer Bodenwert	=	27,72 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	27,72 €/m²	
Fläche	×	46,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	1.275,12 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **1.275,12 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundstücke, die in Baugebieten liegen, welche jedoch aufgrund Ihrer Form oder Größe nicht selbstständig bebaubar sind, können als Hinterland eingestuft und mit rd. einem Drittel des Baulandpreises bewertet werden.

8.2 Vergleichswertberechnung

	Bodenwert	1.275,12 €
	Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
	vorläufiger Vergleichswert	= 1.275,12 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
	Vergleichswert	= 1.275,12 €
	Anpassung an den Gesamtwert x 0,984	= 1.254,72 €
	rd.	1.250,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 2, Flurstück 75/49 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 insgesamt

1.250,00 €.

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

9 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 3

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.	
Weiskirchen	2639	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiskirchen	7	75/50	16,00 m ²

9.1 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	16,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Bodenrichtwert		=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ²	E 1
Bebaubarkeit	84,00 €/m ²	x0,33	=27,72 €/m ²	E 2
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	
Fläche		×	16,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert		=	443,52 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **443,52 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundstücke, die in Baugebieten liegen, welche jedoch aufgrund Ihrer Form oder Größe nicht selbstständig bebaubar sind, können als Hinterland eingestuft und mit rd. einem Drittel des Baulandpreises bewertet werden.

9.2 Vergleichswertberechnung

	Bodenwert	443,52 €
	Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
	vorläufiger Vergleichswert	= 443,52 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
	Vergleichswert	= 443,52 €
Anpassung an den Gesamtwert x 0,984		= 436,42 €
	rd.	430,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 3, Flurstück 75/50 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

430,00 €.

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

10 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 4

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.	
Weiskirchen	2639	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiskirchen	7	422/9	1.183,00 m ²

10.1 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.183,00 m ²
Vollgeschosse	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Bodenrichtwert	=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ² E 1
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m²	
Fläche	x	1.183,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	99.372,00 €	
Mehr- oder Minderwert		-36.400,00 €	E 2
angepasster abgabefreier Bodenwert	=	62.972,00 €	

Der **angepasste abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **62.972,00 €**.

E 1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E 2

650 m² sind als Hinterland nur rund ein Drittel des Baulandes Wert.

650 m² x 84,00 €/m² ./. 3 x 2 = 36.400 €

10.2 Sachwertermittlung

10.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	333,73 m ²	49,68 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.07.2025 (2010 = 100)	1,887	1,887
• Regionalfaktor	1	1
Regionalisierter Baupreisindex	1,887	1,887
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.312,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.475,74 €/m ² BGF	915,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	826.228,71 €	45.467,14 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	18.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	848.228,71 €	45.467,14 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre	46 Jahre
• prozentual	17,50 %	23,33 %
• Betrag	148.440,02 €	10.607,48 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	699.788,69 €	34.859,66 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	699.788,69 €	34.859,66 €

Gebäudesachwerte insgesamt		734.648,35 €
Sachwert der Außenanlagen	+	51.732,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	786.380,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.972,00 €
vorläufiger Sachwert	=	849.352,77 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,66
Zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	560.572,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	+/-	3.314,92 €
Anpassung an den Gesamtwert x 0,984	=	563.887,75 €
		554.865,55 €
	rd.	555.000,00 €

10.2.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Besondere Merkmale

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 markt angepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher

Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
Fehlende Hofbefestigung und Eingangsbereich	-10.944,60 €
Einbauküche	10.000,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus (Überbaurente)	-22.592,32 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse +5%	26.851,84 €
Summe	3.314,92 €

Ermittlung der Überbaurente und deren Barwert

Die überbaute Fläche beträgt $25 \text{ m} \times 16 \text{ m} = 400 \text{ m}^2$

Der Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung im Jahr 2011 betrug $60,00 \text{ €/m}^2$.

Die angemessene Bodenwertverzinsung für ein Einfamilienhaus lag laut dem Grundstücksmarktbericht des Saarlandes von 2011 bei $3,1 \%$.

Somit ergibt sich die angemessene Überbaurente wie folgt:

$400 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 24.000,00 \text{ €} \times 0,031 = 744,00 \text{ €}$ jährlich

Eingaben:

jährliche Rentenrate	R	=	744,00 €
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	1
Zahlungsweise		=	vorschüssig
Laufzeit der Rente	n	=	80 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	k	=	3,10 %/ Jahr
Dynamik(zins)satz	s	=	0,00 %/ Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

Kapitalisierungsfaktor	$a_n^{(t)}$	=	30,366028
------------------------	-------------	---	-----------

Barwert der Überbaurente	B_n	=	22.592,32 €
--------------------------	-------	---	-------------

10.2.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Erdgeschoss (EG)	270,24 m ²		6,50 €	1.756,56 €	21.078,72 €
Doppelgarage			2	50,00 €	100,00 €	1.200,00 €
Summe		270,24 m ²	2		1.856,56 €	22.278,72 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.278,72
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.963,93
jährlicher Reinertrag	= 17.314,79
Reinertragsanteil des Bodens	
2,50 % von 62.972,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.574,30
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.740,49 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 66 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,16
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 506.214,16
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 62.972,00
vorläufiger Ertragswert	= 569.186,16
zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	× 1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 569.186,16
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 3.314,92
Ertragswert	= 572.501,08 rd. 573.000,00

10.3 Verkehrswert des Teilgrundstücks 4

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **555.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **573.000,00 €**

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Teilgrundstück 5 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiskirchen	2639	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weiskirchen	7	422/9

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 zu rd.

555.000,00 €

11 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Weiskirchen	2639	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weiskirchen	7	422/11	1.085,00 m ²

11.1 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.085,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Bodenrichtwert	=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ² E 1
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m²
Fläche	×	1.085,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	91.140,00 €
Mehr- oder Minderwert		-27.440,00 €
angepasster abgabefreier Bodenwert		=63.700,00 €

Der **angepasste abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **63.700,00 €**.

E 1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E 2

490 m² sind als Hinterland nur rund ein Drittel des Baulandes Wert.

490 m² x 84,00 €/m² ./. 3 x 2 = 27.440,00 €

11.2 Vergleichswertverfahren**11.2.1 Vergleichswertberechnung**

Bodenwert		63.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	63.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	-16.276,91 €
Vergleichswert	=	47.423,09 €
Anpassung an den Gesamtwert x 0,984		46.664,32 €
	rd.	46.600,00 €

11.2.2 Besondere Merkmale

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

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
Überbaute Grundstücksfläche 400 m ² x 84,00 €/m ² = 33.600,00 €	-33.600,00 €
Barwert der Überbaurente	22.592,32 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse -10%	-5.269,23 €
Summe	-16.276,91 €

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 5, Flurstück 422/11 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt

46.500,00 €.

12 Ermittlung des Verkehrswerts für das Teilgrundstück 6

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von Weiskirchen	Blatt 2639	lfd. Nr. 6	
Gemarkung Weiskirchen	Flur 7	Flurstück 422/7	Fläche 171,00 m ²

12.1 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	40 m
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	171,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Bodenrichtwert		=	80,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	80,00 €/m ²	x1,05	=84,00 €/m ²	E 1
Bebaubarkeit	84,00 €/m ²	x0,33	=27,72 €/m ²	E 2
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	27,72 €/m²	
Fläche		×	171,00 m ²	
Mehr- oder Minderwert			-2.370,00 €	E 3
abgabefreier Bodenwert		=	2.370,12 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **2.370,12 €**.

E 1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E 2

Grundstücke, die in Baugebieten liegen, welche jedoch aufgrund Ihrer Form oder Größe nicht selbständig bebaubar sind, können als Hinterland eingestuft und mit rd. einem Drittel des Baulandpreises bewertet werden.

E 3

Die ganze Fläche ist mit einem Leitungsrecht belastet.
Leitungsrecht $171\text{m}^2 \times 27,72 \text{ €/m}^2 \times 0,5$

12.2 Vergleichswertberechnung


Bodenwert		2.370,12 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.370,12 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.370,12 €
Anpassung an den Gesamtwert x 0,984		2.332,08 €
	rd.	2.300,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** des unbebauten Teilgrundstücks 6, Flurstück 422/7 in 66709 Weiskirchen, Im Hänfert 60, beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 insgesamt

2.300,00 €.

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

Trier, den 4. November 2025


Dipl.-Ing. Hans Ulrich Esch



Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung

Urnehmerschutz, 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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 5252)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:

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

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)

ZPO:

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ImmoWertA:

Muster Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise/ImmoWertA) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

13.2 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-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht des Saarlandes von 2024
- [6] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig Wadern von 2024 (Vorabauszug)

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von GEOSOFT, Geldern entwickelten Softwareprogramms "GEOWert" erstellt.

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

14 Anlagen

14.1 Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

14.2 Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

14.3 Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

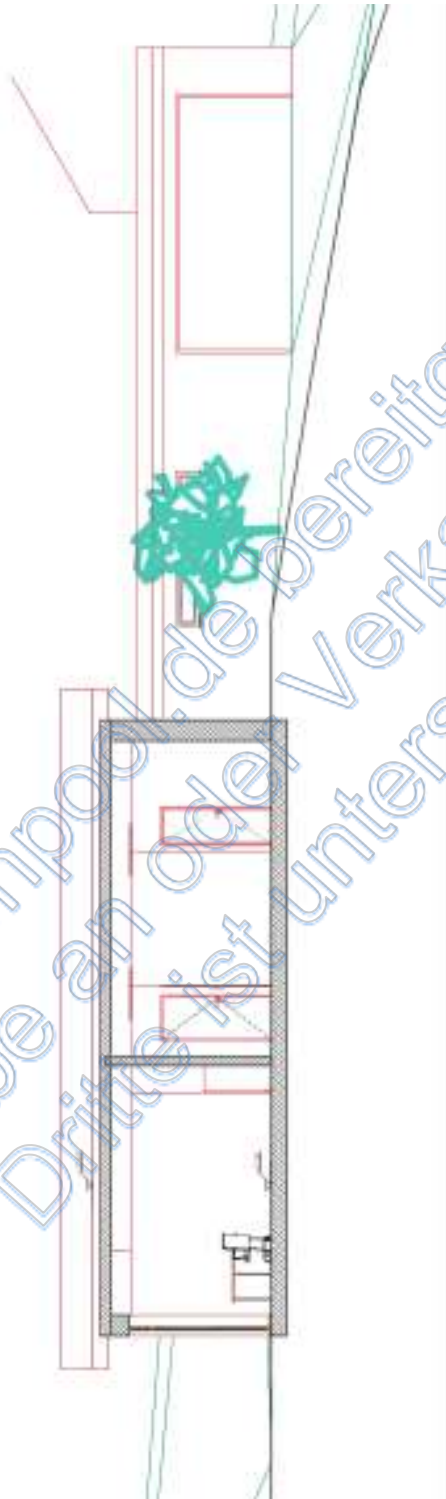
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

14.4 Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten

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

Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 2



Schnitt

14.6 Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 2: Vorderansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Flur

Bild 7: Küche

Bild 8: Esszimmer

Fotos

Seite 4 von 7

Bild 9: Kaminofen

Bild 10: Wohnzimmer

Bild 11: Gäste-WC

Bild 12: Kinder-Bad

Fotos

Seite 5 von 7

Bild 13: Kinderzimmer

Bild 14: Kinderzimmer

Bild 15: Büro

Bild 16: Schlafzimmer

Fotos

Seite 6 von 7

Bild 17: Kinderzimmer

Bild 18: Kinderzimmer



Bild 19: Bad

Bild 20: WC

Fotos

Seite 7 von 7

Bild 21: Treppe zur Garage

Bild 22: Waschküche



Bild 23: Lagerraum

Bild 24: massives Gartenhaus

14.7 Flächenberechnung

14.7.1 Bruttogrundflächenberechnung

Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	13,15	7,18	94,42		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,92	12,35	147,21		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	10,85	4,80	52,08		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	6,90	5,80	40,02	333,73	
Gesamtfläche						333,73	m ²

Summe Gesamtfläche 333,73 m²

14.7.2 Bruttogrundflächenberechnung

Doppelgarage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	7,20	6,90	49,68	49,68	
Gesamtfläche						49,68	m ²

Summe Gesamtfläche 49,68 m²

14.7.3 Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss (EG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
Flur	1	+	1,00	2,61	4,70	12,24					12,24		
Flur	1	-	1,00	0,90	2,57	-2,31					-2,31		
Flur	1	+	1,00	12,54	1,35	16,93					16,93		
Flur	1	+	1,00	2,35	0,58	1,35					1,35		
Flur	1	+	1,00	1,10	0,58	0,63					0,63		
Flur	1	+	1,00	1,28	4,69	6,00					6,00	34,84	
Abstellkammer	2	+	1,00	0,84	2,28	1,92					1,92	1,92	
Gäste-WC	3	+	1,00	1,22	2,18	2,66					2,66	2,66	
Speisekammer	4	+	1,00	1,46	2,15	3,14					3,14	3,14	
Küche	5	+	1,00	6,21	6,68	41,48					41,48		
Küche	5	-	1,00	3,78	0,55	-2,08					-2,08	39,40	
Wohnzimmer	6	+	1,00	6,36	4,93	31,33					31,33		
Wohnzimmer	6	+	1,00	3,13	0,70	2,19					2,19		
Wohnzimmer	6	+	1,00	1,63	0,54	0,88					0,88	34,40	0,00 m ²
Kinderzimmer 1	7	+	1,00	3,82	4,27	16,29					16,29		
Kinderzimmer 1	7	+	1,00	2,60	0,53	1,37					1,37	17,66	
Kinderzimmer 2	8	+	1,00	3,82	4,27	16,31					16,31		
Kinderzimmer 2	8	+	1,00	2,60	0,53	1,37					1,37	17,68	
Kinderzimmer 3	9	+	1,00	3,82	4,27	16,29					16,29		
Kinderzimmer 3	9	+	1,00	2,60	0,53	1,37					1,37	17,66	
Schlafzimmer	10	+	1,00	4,65	3,55	16,47					16,47	16,47	
Vorflur	11	+	1,00	1,25	3,70	4,63					4,63	4,63	
Ankleide	12	+	1,00	3,26	2,35	7,63					7,63	7,63	
Bad	13	+	1,00	3,26	3,57	11,62					11,62	11,62	
WC	14	+	1,00	1,25	2,25	2,80					2,80	2,80	
Büro	15	+	1,00	5,36	4,60	24,66					24,66	24,66	
Bad Kinder	16	+	1,00	2,16	2,32	5,01					5,01	5,01	
Flur	17	+	1,00	5,65	1,28	7,23					7,23		
Flur	17	-	1,00	1,50	1,28	-1,92					-1,92	5,31	Treppe
Waschküche	18	+	1,00	3,58	2,68	9,59					9,59	9,59	
Lager	19	+	1,00	4,65	2,83	13,16					13,16	13,16	
Gesamtfläche											270,24	m²	