

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!**

Dipl.-Ing. Peter Barth – Architekt AKS

Öffentlich und gerichtlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern
Fitter Str. 2, 66663 Merzig – Hilbringen; Tel. 06861-78848 - Fax 06861 -78849 – mail@architekt-peter-barth.de

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache 11 K 21/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

einseitig angebauten Einfamilienhaus sowie einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 66701 Beckingen, Waldstraße 97.

| | |
|------------------|-----------|
| Grundbuchbezirk: | Beckingen |
| Blatt: | 4009 |
| Gemarkung: | Beckingen |
| Flur: | 10 |
| Flurstück-Nr.: | 114/6 |
| Größe: | 1.552 qm |

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Baujahr Wohnhaus geschätzt: | ca. 1955 |
| Wohnfläche EG und DG: | ca. 170qm |
| Nebengebäude: | Doppelgarage |

Der Verkehrswert der Parzelle 114/6 wurde zum Stichtag 26.05.2025 ermittelt mit rd.

278.000,00 EUR

(in Worten: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 2.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 2.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| 2.5 | Grund- und Bodenbeschreibung / Lage | 6 |
| 2.5.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.5.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.6 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.7 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.8 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.9 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.9.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.9.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.9.3 | Bauordnungsrecht | 9 |
| 2.10 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 9 |
| 2.11 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.12 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 10 |
| 3.2 | Gebäude | 10 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Ausführung und Ausstattung | 10 |
| 3.3 | Nebengebäude | 14 |
| 3.4 | Außenanlagen | 15 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 16 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 16 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.3.1 | Erläuterungen zur Bodenwertberechnung | 18 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 18 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 18 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 22 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 23 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 27 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 27 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 28 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 31 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 32 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 33 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 33 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 34 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 34 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 34 |
| 4.6.5 | Verkehrswert | 35 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 36 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 36 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 37 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 37 |
| 6 | Flurkarte und Luftbild..... | 38 |
| 7 | Baulastauskunft..... | 40 |
| 8 | Kopien der Baupläne..... | 41 |
| 9 | Fotoanlage..... | 44 |

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

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Die geschätzten Kosten für Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden. Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht bzw. nicht vollständig einsehbar. Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden. Eine baubiologische Untersuchung fand auftragsgemäß nicht statt.

Eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren, durch den Gutachter angenommenen Daten sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Doppelgarage. |
| Objektadresse: | Waldstr. 97, 66701 Beckingen. |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Beckingen, Blatt 4009. |
| Katasterangaben: | Gemarkung Beckingen. Flur 10; Parz. 114/6; Größe 1.552 qm. |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Auftrag vom 16.04.2025 AZ: 11 K 21/24. |
|---------------|---|

| | |
|-------------|------------------|
| Eigentümer: | Siehe Grundbuch. |
|-------------|------------------|

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung. |
| Wertermittlungstichtag: | 26.05.2025 |
| Qualitätsstichtag: | 26.05.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 26.05.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Ein Miteigentümer; der Sachverständige. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Dem Gutachter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Vom Auftraggeber: Grundbuch-Teilauszug. Von den einzelnen Parteien: Mündliche Angaben. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Bauakten, Fotos des Bewertungsobjektes. |
| Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: | Ausschließlich durch den Gutachter. |

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Mieter und Pächter: | Eigennutzung (nicht vermietet). |
|---------------------|---------------------------------|

| | |
|-----------------------------------|---|
| Hausverwaltung: | Keine. |
| Gewerbebetrieb: | Nicht vorhanden. |
| Maschinen/ Betriebseinrichtungen: | Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| Verdacht auf Hausschwamm: | Soweit einsehbar, nicht vorhanden. |
| Behördliche Beanstandungen: | Keine bekannt. |
| Energieausweis: | Wurde dem Gutachter nicht vorgelegt. |
| Altlasten, Bodenkontaminationen: | Keine bekannt |
| Sonstige Besonderheit: | Bei Hochwasser teilweise Überflutung des hinteren Grundstücksbereichs durch den angrenzenden Bachlauf. Die zwischen dem Gehweg und dem Bewertungsobjekt liegende Parzelle 100/10 wird als Vorgarten mit Zugang bzw. Zufahrt genutzt. Die Parzelle befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde Beckingen. (Vorbehaltlich der Zustimmung der entsprechenden Gremien wie Orts- und Gemeinderat könnte die Parzelle gem. tel. Auskunft der Gemeinde jedoch vom Eigentümer des Bewertungsobjektes angekauft werden). |

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Saarland. |
| Kreis: | Merzig-Wadern. |
| Ort und Einwohnerzahl: | Gemeinde Beckingen ca. 15.500 EW. Ortsteil Beckingen ca. 4.000 EW. |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 40km. Trier ca. 55km; Luxemburg ca. 70km. Bahnhof ca. 2km; Autobahn: ca. 3,5km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg. |

2.5.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|--|
| Innerörtliche Lage: | Am östlichen Ortsrand gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gemeindeverwaltung, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind im Ort vorhanden. Sonstige Schulen und Geschäfte, Ärzte sowie Krankenhäuser sind im benachbarten Merzig oder Dillingen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahn) sind fußläufig erreichbar. |
|---------------------|--|

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Vorwiegend wohnliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: Straßenverkehr

Topografie: Leichte Gefälle zur hinteren Grundstücksgrenze.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Langes, jedoch schmales Grundstück; im Mittel ca. 17m x 89m (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: „Waldstraße“, Durchgangsstraße Richtung Düppenweiler

Straßenausbau: Straße vollständig ausgebaut; beidseitige Gehwege.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung. Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Südwestlich angebautes Wohnhaus.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): 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 auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, weitere, vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II ein Hochspannungsfreileitungsrecht für die VSE-AG sowie den Zwangsversteigerungsvermerk auf. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

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 für die Bewertungsparzellen 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 sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan vorhanden (Innenbereich gem. BauGB §34).

Innenbereichssatzung: Nein.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nein.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Nein.

Wasserschutzgebiet: Nein.

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Eine Baugenehmigung konnte bei der UBA Merzig-Wadern nur für die Doppelgarage sowie den rückseitigen Balkonanbau nachgewiesen werden (17.12.1999). Bei dieser Wertermittlung wird dennoch die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe " Bauland " setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsobjekt wird aktuell eigen genutzt und ist nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|--|
| Art des Hauptgebäudes: | Einseitig angebautes 1-FH (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). |
| Baujahr / Fertigstellung: | Unbekannt; gem. Angaben ca. 1955. |
| Wertsteigernde Modernisierungen der letzten 20-25 Jahre | Gem. Angaben wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung Bad ca. 2014 - Erneuerung Dachdeckung ca. 2015 - Teilerneuerung Innenausbau, z.B. verschiedene Bodenbeläge - Teilerneuerung Elektroinstallation im DG |
| Wohnfläche EG+DG gesamt: | ca. 170qm (inkl. Teilflächen der Balkone). |
| Außenansicht: | Verputzte Fassaden; Satteldach mit schwarzer Dachsteindeckung. |

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|--------------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fertighaus (Hersteller /-typ): | Kein Fertighaus. |
| Fundamente und Bodenplatte: | Vermutlich Bruchstein und Beton. |
| Kelleraußenwände: | Mauerwerk, z.B. Bruchstein, Schlackenstein. |

| | |
|--------------------------|---|
| Umfassungswände: | Mauerwerk mit dünner Außendämmung und Edelputz. |
| Innenwände: | Überwiegend Mauerwerk |
| Geschosdecken: | Teils Stahlträgerdecken mit betonierten Zwischenfeldern, teils Holzbalkendecken. |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion. |
| Dachform: | Satteldach. |
| Dacheindeckung: | Schwarze Dachsteindeckung; Abdichtungsbahnen im Bereich der DG-Terrasse; Gauben und Schornsteine mit Schieferverkleidung. |
| Dachdämmung: | Mineralwolldämmung zwischen den Kehlbalken. |
| Bodenbeläge im Dachraum: | Stellenweise sind Holzwerkstoffplatten vorhanden |
| Kamin: | Getrennte Schornsteine für Kaminofen und Ölheizung vorhanden. |
| Anmerkung: | |
| Hauseingang(sbereich): | Haustürelemente mit Lichtausschnitten. |
| Treppen: | |
| Treppe KG / EG: | Rohre Betontreppe ohne Geländer / Handlauf |
| Treppen EG / DG: | Holztreppe mit Holzgeländer |

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-----------------|---|
| Kellergeschoss: | Flur, Heiz- und Öllageraum, Waschküche, zwei Kellerräume. |
| Erdgeschoss: | Eingangsflur, Bad, Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Zimmer, Balkon. |
| Dachgeschoss: | Flur, vier Zimmer, Terrasse. |

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im EG und DG (gemeinsam)

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im Erd- und Dachgeschoss (gemeinsam)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

| | |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge: | Fliesen, Laminat. |
| Wandbekleidungen: | Dekorputze, Tapeten, Anstrich, Fliesen (z.B. in Teilbereichen der Küche sowie im Bad). |
| Deckenbekleidungen: | Putze, Tapete, Anstrich, einfache Deckenverkleidungen wie Styroporplatten |

Balkone:

| | |
|--------------|--|
| EG-Balkon: | Beton-Werksteinplatten auf Abdichtungsbahn; Metallgeländer. |
| DG-Terrasse: | Einfache Beton-Werksteinplatten auf Abdichtungsbahn; Metallgeländer. |

Fenster und Türen

| | |
|--------------|---|
| Fenster: | Aluminium mit Zweifachverglasung; manuelle Aufsatzrollläden aus Kunststoff. |
| Türelemente: | |
| Balkontüren: | Wie Fenster. |
| Zimmertüren: | Überwiegend einfache Holzfüllungstüren mit entsprechenden Umfassungszargen. |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|----------------------|---|
| Elektroinstallation: | Dachständeranschluss; überwiegend ältere Installationen in Standardstufe 2; gem. Angaben im EG und DG teilweise erneuerte Installationen sowie Glasfaseranschluss (aktuell nicht freigeschaltet) vorhanden. Elektro-Hauptverteilung mit 3 Zählerfeldern im KG; Unterverteilung mit Schutzschaltern im EG-Flur. SAT-Anlage; PV-Anlage mit Eigenverbrauchsanteil. |
|----------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Heizkörper / Beheizung: | Übliche Plattenheizkörper mit entsprechender Verrohrung in den Wohnbereichen. Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad. |
|-------------------------|---|

| | |
|-----------------------|--|
| Warmwasserversorgung: | Über Ölheizkessel und KG-Kaminofen möglich |
|-----------------------|--|

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Lüftungsanlagen: | Keine (manuelle Fensterlüftung) |
|------------------|---------------------------------|

| | |
|------------------------|--|
| Sanitäre Installation: | EG-Bad mit ebenerdigen Duschbereich, WC und Waschtisch; Wände raumhoch gefliest. Ansonsten sind die üblichen Anschlüsse für Küche und Waschküche im EG bzw. KG vorhanden. |
|------------------------|--|

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Aufdach-PV-Anlage; 12 Module. Gem. Angaben erfolgt Eigenverbrauch und Einspeisung. Durchschnittliche Einspeisevergütung gem. Angaben ca. 300,00-360,00€/Jahr; Installation ca. 2015; somit noch ca. 10 Jahre Einspeisevergütung. Weitere Angaben zu Kaufpreis, Leistung oder Anteil des Eigenverbrauchs konnten nicht gemacht werden. Die Bewertung der Anlage mussten daher mit Erfahrungs- und Schätzwerten erfolgen.

Küchen-/ sonstige Einrichtungen: In der Bewertung nicht berücksichtigt.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge: Fliesen und roher Beton / Estrich.

Wandbekleidungen: Unterputz, teils mit Anstrich.

Deckenbekleidungen: Rohe Deckenuntersicht (Stahlträger mit ausbetonierten Zwischenfeldern)

Elektro-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsanlagen: Einfache, alte Elektroinstallationen; Öl-Zentralheizung (Heizkessel-Baujahr ca. 1997); zusätzlicher Kaminofen mit Pufferspeicher zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung; einfache Wasser- und Abwasseranschlüsse, z.B. in der Waschküche (mit Dusche und Stand-WC); Leitungsverlegung größtenteils über Putz; manuelle Fensterlüftung.

Fenster, Rollläden, Innen- und Außentüren: Neuere Kunststofffenster mit Zweifachverglasung; keine Rollläden. Überwiegend alte, einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- DG-Terrasse.
- Dachgauben an Vorder- und Rückseite
- EG-Balkon mit Wendeltreppe
- Kriechkeller unter Eingangsvorbau (in BGF)
- Haustürvordach

Besondere Einrichtungen: - Aufdach-PV-Anlage

Belichtung und Besonnung: Stellenweise nur mäßig.

Grundrissgestaltung: Kein Bad im DG; ansonsten durchschnittlich.

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Stellenweise noch ausstehende Renovierungs- und Fertigstellungsarbeiten wie lokal fehlender Beiputz (z.B. an Fenstern und Türen); Arbeiten an Bodenbelägen und Fußleisten, unfertige Elektro- und

- Malerarbeiten, fehlender Handlauf / Geländer an der KG-Treppe,
- Kein Bad oder WC im DG vorhanden.
 - lokale Mängel und Schäden wie Feuchtigkeit im KG-Mauerwerk mit Folgeschäden an Bauteilen wie Putz und Anstrich, Risse (z.B. in Wänden und Böden), EG-Feuchteschäden im Anbaubereich zum Nachbargebäude; lokal schadhafte Fenster und Fensterbänke (z.B. DG-Kinderzimmer), stellenweise Spuren von (vermutlich ehemaligem) Holzwurmbefall, fehlender KG-Kondensatablauf am Heizungsschornstein, lokale Schäden an Balkon- / Terrassenabdichtungen und -belägen, lokaler Renovierungs- und Sanierungsbedarf an Fassaden von Haus und Garage.
 - Gem. Angaben tritt bei starken Niederschlägen (z.B. im Bereich von Bodenrissen) lokal etwas Wasser in den Keller ein.
 - Stellenweise nur schlechte Belichtung durch relativ geringe Öffnungsgrößen
 - Gem. Angaben ist die Heizkesselsteuerung defekt, weswegen der Heizkessel am Bewertungsstichtag nicht betriebsbereit war.
 - Hohe Fensterbrüstungen im DG (ca. 1,5m)
 - Stellenweise ungenügende Durchgangshöhen (z.B. DG-Terrassentür) und Absätze / Stolperstufen (z.B. im KG).
 - Gem. Angaben wird der hintere Gartenteil im Durchschnitt 1x pro Jahr bei Hochwasser überflutet, was mit entsprechenden Verunreinigungen durch Schlamm und Unrat verbunden ist.
 - im Kriechkeller unter der Doppelgarage steht augenscheinlich ca. 10cm hoch Wasser (gem. Angaben von außen eindringend)

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage in Massivbauweise; Außenwände aus Mauerwerk, innen und außen verputzt und gestrichen; flach geneigtes Dach aus Holzkonstruktion mit Schweißbahnabdichtung; automatisches Sektionaltor; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Außentür zur rückseitigen Terrasse, roher Estrich-/ Betonboden; Kriechkeller mit rückseitiger Zugangsöffnung unter Garage. Das rückseitige Fallrohr ist nicht an die Grundleitung angeschlossen; die Fassaden der Garage sind stellenweise renovierungs- und sanierungsbedürftig, der Bodenbelag fehlt, es sind mehrere Risse vorhanden.

3.4 Außenanlagen

Funktionsfähige Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden unterstellt. Zufahrt / Zugang / Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster, die rückseitige KG-Terrasse mit Natursteinplatten befestigt. Weiterhin befinden sich im rückseitigen Garten noch ein Gartenteich mit Fischbesatz, ein Gartenpavillon in Holzbauweise, mehrere (teils baufällige) Holzüberdachungen sowie ein kleinerer Schuppen in Holzbauweise. Der hintere Gartenteil ist überwiegend als einfache Wiese, der Vorgarten als Ziergarten angelegt. Das Bewertungsobjekt grenzt rückseitig an einen Bachlauf, wodurch es gem. Angaben ca. einmal pro Jahr zur Überflutung des rückseitigen Gartenbereiches kommt.

Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem durchschnittlichen Pflegezustand.

Hinweis: Die vorderseitige Parzelle 100/10 (Vorgarten mit Hauszugang und Garagenzufahrt) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Beckingen und ist in der Bewertung nicht enthalten.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit UG-Einliegerwohnung bebaute Parzelle in 66701 Beckingen, Waldstr. 97, zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | |
|-----------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Beckingen | 4009 | 1 |
| Flur | Flurstück | Fläche |
| 10 | 114/6 | 1.552 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstückstiefe = 35m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 26.05.2025
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstückstiefe Parz. 114/6 = Ca. 89 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 85,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 26.05.2025 | × 1,03 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | | |
|--|------------------|------------------|---|------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 87,55 €/m ² | |
| Tiefe (m) | 35 m | Bis 55m | × | 0,87 | E2 |
| Mikrolage | durchschnittlich | durchschnittlich | × | 1,00 | |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 76,17 €/m ² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | | - | 0,00 €/m ² | |
| beitragsfreier relativer Bodenwert | | | = | 76,17 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsfreier relativer Bodenwert rd. | = 76,00 €/m² | |
| Ca. 17mx55m=935qm x 76,00 €/qm | = 71.060,00 € | E3 |
| 1.552qm - 935qm = 617qm x 21,00 €/qm | = 12.957,00 € | |
| | = 84.017,00 € | |
| beitragsfreier Bodenwert gesamt | rd. 84.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **84.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
 E2: Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses: Tiefe und Mikrolage
 E3: Hausnahes Gartenland (mit 25% des Bodenrichtwertes)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für

vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

| | |
|---|-------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | EFH mit Doppelgarage |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 318,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) seit 02.2023 (2010 = 100) | 187,2 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 754,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index) | 1.411,49 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 448.853,82 € |
| • Zu-/Abschläge: | 0,00 € |
| • besondere Bauteile: 2 Dachgauben inkl. Fenster | 23.600,00 € |
| • besondere Bauteile: EG-Balkon + Treppe; DG-Balkon | 49.200,00 € |
| Gebäudeherstellungskosten | 521.653,82 € |
| Regionalfaktor | 1,00 |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung | 29 Jahre |
| • Prozentuale Alterswertminderung | 0,6375 % |
| • Faktor | 0,3625 |
| Zeitwerte | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 189.099,51 € |
| • Nebengebäude: Doppelgarage inkl. Kriechkeller | 30.000,00 € |
| • Besondere Bauteile: Haustürvordach; Zeitwert pauschal | 500,00 € |
| • besondere Einrichtungen: | 0,00 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 219.599,51 € |

| | |
|--|-------------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet | 219.600,00 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet | + 8.800,00 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 228.400,00 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 84.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 312.400,00 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,03 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 321.773,06 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Seite 3.2) | - 47.000,00 € |
| PV-Anlage, Zeitwert pauschal geschätzt | + 6.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 280.773,06 € |
| | rd. 281.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|------|------|------|-----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 23 | | |
| Dach | 15,0 % | | 1 | 13 | 1 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 6 | 5 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 3 | 8 | | |
| Deckenkonstruktion u. Treppen | 11,0 % | | 11 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 2 | 3 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 4 | | 5 | |
| Heizung | 9,0 % | | | 6 | 3 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 3 | 2 | 1 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0 % | 30 % | 60 % | 10 % | 0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | Mauerwerk mit Außendämmung und Edelputz |
| Dach | |
| Standardstufe 2,3,4 | Einfache Dachsteindeckung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Dach gedämmt; Gauben- und Schornsteinverkleidung mit Schiefer. |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2,3 | Zweifach-Verglasungen; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz; manuelle Rollläden. |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2,3 | Leichte Innentüren mit Holzzargen, nicht tragende Innenwände in Massivbauweise oder als gefüllte Ständerwände. |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |

| | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2 | Stahlträger- und Holzbalkendecken; geringer Luft- und Trittschallschutz; Hartholztreppe und einfache Betontreppe. |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2,3 | Fliesen, Laminat, Holzdielen verschiedener Einbaujahre und Qualitäten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2,4 | ein Bad mit bodengleicher Dusche, Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität. |
| Heizung | |
| Standardstufe 3,4 | Elektronisch gesteuerter Heizkessel; zusätzlicher Schornstein und Holzofen zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung; zusätzlicher Pufferspeicher. |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2,3,4 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, Unterverteilungen und Kippsicherungen, Glasfaseranschluss, SAT-Anlage |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Einseitig angebaut |
| Gebäudetyp: | Typ 1.01 |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|--|---|---|
| 1 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 30,0 | 217,50 |
| 3 | 835,00 | 60,0 | 501,00 |
| 4 | 1.005,00 | 10,0 | 100,50 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 819,00 | | | |
| gewogener Standard = 2,80 | | | |

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

Berücksichtigung erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | |
|---|-----------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | 819,00 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren | |
| - Größenanpassung bei ca. 318m ² BGF | x 0,98 |
| - Eine Wohnung | x 1,00 |
| - Einseitig angebaut | x 0,94 |

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 754,46 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd. } 754,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Baupreisindex

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

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).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: ca. 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. | 8.784,00 € |
| Summe gerundet | 8.800,00 € |

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

Die GND für die zu bewertenden Gebäudeart beträgt gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1, 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baujahr / Fertigstellung: Gem. Angaben ca. 1955. Das Gebäude wurde augenscheinlich sowie gemäß Angaben in den letzten 25-30 Jahren teilweise modernisiert.

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

Hieraus ergibt sich ca. 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (Punktevergabe abhängig vom Alter / Durchführungszeitpunkt der Maßnahme) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dachdeckung erneuert inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 4 | 3,0 | 0,0 | KG- Kaminofen+Puf- ferspeicher |
| Modernisierung der Fenster/ Außentüren | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Teilmodernisierung der Leitungssysteme | 2 | 0,25 | 0,0 | |
| Teilmodernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Bäder / WC's | 2 | 1,25 | 0,0 | |
| Teilmodernisierung des Innenausbau | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung; Grundriss-Qualität | 2 | 0,5 | 0,0 | EG- Balkonerweiterung |
| Summe | | 6,5 | 0,0 | |

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „geringer – mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1955 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „geringer – mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2025 – 51 Jahre =) 1974.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und von benachbarten Gutachterausschüssen,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdaten.

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände | |
| <ul style="list-style-type: none"> • insgesamt pauschal geschätzt | - 47.000,00 € |
| Summe | - 47.000,00 € |

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 Grundstückreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) ca. | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------------|-------------------|---|-------------------------|------------------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) ca. | monatlich (€) ca. | jährlich (€) ca. |
| 1-FH mit KG u. Garten Doppelgarage | 1 | EG + DG | Ca. 170 | | 6,50 | 1.105,00 | 13.260,00 |
| | 2 | | | | | 120,00 | 1.440,00 |
| Summe | | | | | | 1.225,00 | 14.700,00 |

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

| | |
|--|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 14.700,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet | - 3.339,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 11.361,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 84.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 1.470,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 9.891,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 29 Jahren Restnutzungsdauer | × 22,61 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 223.635,51 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 84.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 307.635,51 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 307.635,51 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 47.000,00 € |
| PV-Anlage, Zeitwert pauschal geschätzt | + 6.000,00 € |
| Ertragswert | = 266.635,51 € |
| rd. | 267.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | 47,00€/Stpl x 2 +359,00 | 453,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00€/qm x 170 +2x106,00€/Stpl. | 2.592,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 294,00 |
| Summe | | | 3.339,00 |

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdaten bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände | |
| • Insgesamt pauschal geschätzt | - 47.000,00 € |
| Summe | - 47.000,00 € |

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **281.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **267.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein eher um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 3,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $3,00 (c) \times 1,00 (d) = 3,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[281.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 267.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 277.500,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 66701 Beckingen, Waldstr. 97,

| | | |
|------------------------|---------------|--------------------|
| Grundbuch Beckingen | Blatt 4009 | lfd. Nr. 1 |
| Gemarkung Beckingen | Flur 10 | Flurstück 114/6 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 mit rd.

278.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 05.06.2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Flurkarte) Pläne, Berechnungen und Daten sind urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert (je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten) nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Flurkarte und Luftbild

Flurkarte; die Parzelle 100/10 (Vorgartenbereich) befindet sich im Eigentum der Gemeinde

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

Luftbild; die Parzelle 100/10 (Vorgartenbereich) befindet sich im Eigentum der Gemeinde

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

7 Baulastauskunft

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

Kreisverwaltung
Bahnhofstraße 44 | 66663 Merzig
Telefon 06861 88-0
info@merzig-waarn.de
www.merzig-waarn.de

Bankverbindung
Sparkasse Merzig-Waarn
IBAN: DE37 5035 1040 0000 0017 15 | BIC: MERZDEM333
Postbank Saarbrücken
IBAN: DE81 5001 0060 0002 1030 00 | BIC: PSBKDE33HAN

USt.-Id.-Nr.
DE 252675644
Steuernummer
040/14902576



9 Fotoanlage

Vorderseite mit Hauseingang



Detail PV- und SAT-Anlage



Vorgarten Parz. 100/10: Gemeindeeigentum



Detail Eingangsanbau mit Kriechkeller



Detail Befestigung Garagenzufahrt



lokaler Renovierungsbedarf an Fassaden



Kriechraum unter Eingangsanbau



KG-Terrasse mit EG-Balkonuntersicht



Trennwand mit Torgitter zur Garagenzufahrt



lokale Undichtigkeit am EG-Balkon



Detail Undichtigkeit im Balkon-Randbereich



Hausrückseite Bereich EG-Balkon



EG-Terrasse mit Wendeltreppe zum Garten



Detail rückseitiger Fischteich



Rückansicht



Renovierungsbedarf Garagenfassade



Detail fehlender Fallrohranschluss Garage



schadhafter Außenputz an Garage



Beispiel Fassadenrisse



Innenraum Doppelgarage



automatisches Sektionaltor



stehendes Wasser im Kriechkeller unter Garage



Detail Gartenpavillon

rückseitige Holz-Unterstände, teils baufällig



Holzschuppen



Bachlauf an rückseitiger Grenze



Beispiel fehlender Beiputz an KG-Außentür



Beispiel fehlender Beiputz an Türsturz



Detail Deckenuntersicht mit Stahlträger



teils fehlende Rohrleitungsdämmung



Ofen zur Heizungs- und WW-Unterstützung

Detail Stolperstufe KG-Flur / Heizraum



Heizraum

Ölheizkessel (Effizienzklasse „C“)



Warmwasserspeicher Ölheizung

2 Kunststoff-Öltanks



provisorische Kondensat-Ableitung



gem. Angaben Heizungssteuerung schadhaft



Detail rohe Deckenuntersicht Kellerraum

Pufferspeicher Kaminofen

Beispiel Feuchteschäden KG-Mauerwerk

Detail unebener, roher Betonboden

Bodenriss (zeitweise etwas Wassereintritt)



KG-Waschküche mit WC und Dusche



Detail KG-Außentür



Detail Dusch-Ecke



Detail Bodenbeläge Beton / Fliesen (Flur)



teils fehlender Fliesenbelag im KG-Flur



Wechselrichter PV-Anlage



Elektro-Hauptverteilung im KG-Flur



KG-Treppe ohne Handlauf / Geländer



EG-Flur; fehlende Sockelfliesen



Ausstehende Beiputz- und Malerarbeiten



Detail Elektro-Unterverteilung im EG



Eingangsbereich mit Haustür

Hauseingangsbereich mit Tür zum Bad

Bad mit WC, Dusche und Waschtisch



raumhoher Fliesenbelag



Detail Waschtisch und ebenerdiger Dusche



EG-Treppenhaus



Vorderseitiges EG-Zimmer



Plattenheizkörper; Leichtmetallfenster



Detail Fertigstellungsarbeiten



Detail Bodenbeläge Fliesen / Laminat



Wohnzimmer Vorderseite

offener Durchgang Wohn-/ Esszimmer

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

rückseitiges Esszimmer

Feuchteschäden Decke-/ Wandanschluss



Feuchteflecken in Raumecke zum Nachbarn



Beispiel Wandrisse



Glas-Schiebetür Esszimmer / Küche

Detail Bodenbeläge

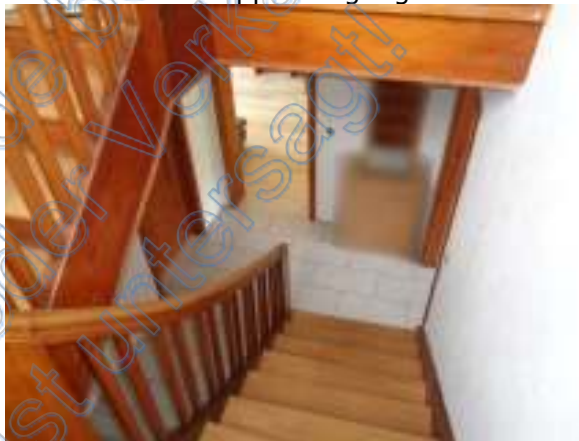


Küche

Außentür zum EG-Balkon

Detail Deckenuntersicht

EG-Diele mit Treppenaufgang zum DG



Detail Holztreppe EG / DG



Treppenhaus



DG-Zimmer Rückseite

Beispiel ausstehender Fertigstellungsarbeiten



Beispiel lokal ausstehender Malerarbeiten

DG-Terrassentür (Durchgangshöhe unter 1,85m)



DG-Terrasse mit altem Betonplattenbelag

Detail Dachdeckung u. Gaupberverkleidung



Dachaufsicht Doppelgarage



Aufsicht EG-Balkon mit Wendeltreppe



Übersicht rückseitige Gartenanlagen



DG-Flurbereich mit 4 Zimmertüren



Risse Treppenhaus / Zimmer Rückseite



Risse Treppenhaus / Zimmer Vorderseite



Zimmer Rückseite

Dachgaube mit relativ kleiner Fensterfläche

Vorderes Zimmer Nr. 1; kleine Fensterfläche

Detail schadhaftes Fenster



Beispiel fehlende Sockelleisten

vorderes Zimmer Nr. 2; Holz-Füllungstüren

Brüstungshöhe ca. 1,5m

Beispiel schadhafte Fensterbank



Beispiel fehlende Übergangleiste Bodenbelag

Beispiel alte Holzwurmschäden



Dachspeicher; überwiegend ohne Gehbelag

Detail Dachholz, Unterspannbahn, Fenster

