

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 23/25 (Teil 1)

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

einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66693 Mettlach, In Droschelt 3b.

Grundbuchbezirk:	Saarlözbach
Blatt:	2281
Gemarkung:	Saarlözbach
Flur:	3
Flurstück-Nr.:	61/150
Größe:	306 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr / Baubeginn:	ca. 06.2022
Wohnfläche EG, OG, DG:	ca. 122qm
Zustand (überwiegend):	Rohbau ohne Dach
Nebengebäude:	Keine

**Der Verkehrswert der Parzelle 61/150 wird zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025
ermittelt mit rd.**

82.000,00 EUR

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 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	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	26

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
6	Flurkarte	36
7	Baulastauskunft.....	37
8	Bauantragsunterlagen.....	38
9	Fotoanlage	48

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.

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Kosten für die größtenteils noch ausstehenden Arbeiten an Gebäude und Außenanlagen konnten im Rahmen dieser Bewertung aus Kostengründen nur grob geschätzt werden. Sollte eine detaillierte Kostenermittlung gewünscht sein, werden erheblich weitergehende und vertiefende Kostenermittlungsleistungen unter Hinzuziehung weiterer Sachverständiger (z.B. für Statik, Baugrund, Abdichtungsarbeiten, Ausschreibung ausstehender Arbeiten sowie diverse Termine mit Handwerker erforderlich. Auch wären hierzu im Vorfeld detaillierte Vorgaben bezüglich der zu kalkulierenden Leistungen nötig.

Die geschätzten Kosten für vorhandene 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 wurden 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. Handwerker oder 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:	1-FH-Doppelhaushälfte, bestehend aus UG, EG und DG.
Objektadresse:	In Droschelt 3b, 66693 Mettlach.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarhölzbach, Blatt 2281.
Katasterangaben:	Gemarkung Saarhölzbach. Flur 3; Parz. 61/150; Größe 306 qm

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Auftrag vom 31.10.2025. AZ: 11 K 23/25.
Eigentümer:	Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	09.12.2025
Qualitätsstichtag:	09.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Sohn des Eigentümers; 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: Keine Unterlagen. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Bauaktenrecherche bei der UBA Landkreis Merzig-Wadern, Fotos des Bewertungsobjektes.
Gutachtenerstellung:	Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Keine (Rohbau ohne Dach).
Hausverwaltung:	Keine bekannt.

Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar, nicht vorhanden.
Behördliche Beanstandungen:	Sicherung der Baustelle gegen unbefugten Zutritt (wurde mittlerweile mittels eines Bauzauns erfüllt).
Energieausweis:	Lag bei der Bewertung nicht vor.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht einsehbar (z.B. durch Müll, Baustoffe, Sand-/ Schlammablagerungen und stehendes Wasser / Pfützen). Vor einer Fortführung der Bauarbeiten wird seitens des Gutachters eine Überprüfung der vorhandenen Bauteile durch entsprechende Fachleute (z.B. Statiker) dringend empfohlen.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland.
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Mettlach ca. 12.500 EW. Ortsteil Saarhölzbach ca. 1.600 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 55km. Trier ca. 35km; Luxemburg ca. 50km; Merzig ca. 12km. Bahnhof Saarhölzbach ca. 500m Autobahnanschluss Besseringen: ca. 8km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Nah dem Ortskern von Saarhölzbach gelegen. Kindergärten und Bahnhof sind im Ort vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Grundschule, Gemeindeverwaltung, Freibad, Sportanlagen, usw. sind im benachbarten Gemeinde-Hauptort Mettlach gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahnhof Saarhölzbach) sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Vorwiegend wohnliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: Verschattung durch rückseitigen Hang.

Topografie: Rückseitig steil ansteigender Hang.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Nahezu rechteckiges Grundstück; im Mittel ca. 12m x 25,5m (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: In Droschelt 3b; innerörtliche Straße; etwas Durchgangsverkehr

Straßenausbau: vollständig ausgebaut mit Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Beim Ortstermin nicht feststellbar (teilmittler Rohbau).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitig angebautes Wohnhaus (Doppelhaushälfte).

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 folgende Eintragungen auf:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Hochspannungsfreileitungsrecht für die VSE AG...“ (Eigetragen am 16.12.1974).
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:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzellen eingetragen. Gemäß Rückfrage bei der Gemeinde Mettlach ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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: Wohnliche Nutzung.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein B.-Plan vorhanden (Lage innerhalb geschlossener Ortschaften §34 BauGB).

Innenbereichssatzung: Nicht vorhanden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nicht vorhanden.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiet: Nicht vorhanden.

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 für das Wohnhaus konnte mit Datum 09.02.2022 nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird demnach 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:

Gem. Angaben der Gemeinde Mettlach standen für das Bewertungsobjekt am 10.11.2025 noch Anschlusskosten in Höhe von 1.736,30€ aus.

Anmerkung:

Seitens des Gutachters wird empfohlen, aktuelle Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune einzuholen werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich oder (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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand, ohne Dach.

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:	1-FH-Doppelhaushälfte im Rohbauzustand (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr bzw. Baubeginn:	Ca. 06.2022; seit ca. 2 Jahren Baustillstand.
Wertsteigernde Modernisierungen: (der letzten 10-20 Jahre)	Keine
Hauptnutzfläche:	Gem. Bauantrag insgesamt ca. 122qm Wohnfläche.
Außenansicht:	Rohbau ohne Dach.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente:	Nicht feststellbar; gem. Bauantrag ohne Streifenfundamenten.
Bodenplatte:	Nicht feststellbar, gem. Bauantrag tragende Bodenplatte aus Stahlbeton.
Umfassungswände:	Mauerwerk in verschiedenen Breiten.
Innenwände:	Mauerwerk in verschiedenen Breiten.

Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Dach:	Nicht vorhanden.
Treppen:	Gewendelte Stahlbetontreppen im Rohbauzustand.
Schornstein:	Nicht vorhanden.
Genehmigte Heizung:	Gem. Bauantrag war die Beheizung mittels einer Luft/Wasser-Wärmepumpe für Innenaufstellung (Viessmann Vitocal 200-A) geplant.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Diele, Technikraum, Keller, Garage.
Erdgeschoss:	Flur, WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn-/ Esszimmer mit Küchenbereich.
Dachgeschoss:	Flur, drei Zimmer, Ankleide, Bad.

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten befinden sich im Rohbauzustand ohne Dach. Ausstattungen wie Installationen, Bodenaufbau, Türen oder Fenster sind noch nicht vorhanden.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden.
Belichtung und Besonnung:	Nach Fertigstellung ist überwiegend von einer normalen bzw. durchschnittlichen Belichtung auszugehen. Im DG erfolgt die Raumbelichtung teilweise nur über Dachflächenfenster. Je nach Jahreszeit kommt es wahrscheinlich zu Verschattungen durch den rückseitigen Hang.
Grundrissgestaltung:	Funktional und zeitgemäß.

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

1. Bisher sind nur die Rohbauarbeiten ausgeführt. Alle übrigen Arbeiten einschl. des kompletten Dachs sowie der Außenanlagen fehlen noch komplett.
2. Soweit augenscheinlich erkennbar, wurden die vorhandene Maurer- und Betonarbeiten (zumindest teilweise) nicht fachgerecht ausgeführt. Hier sind zahlreiche Nacharbeiten erforderlich (z.B. Entfernung überstehender Betonteile, Einbau fehlender Wandteile, Ausmörtelung von Fehlstellen).
3. Die Oberseite der Stahlbetondecken weisen größere Unebenheiten auf, wodurch es

insbesondere an den Tiefpunkten zu entsprechend lang andauernder Pfützenbildung bzw. stehendem Wasser kommt. Da in den Decken augenscheinlich auch zahlreiche Risse vorhanden sind, tritt hier seit mindestens 2 Jahren Wasser durch die Decken und führt an der Unterseite zu sichtbaren Kalkauswaschungen. In welchem Maße die Tragfähigkeit der Decken (z.B. infolge Stahlkorrosion) hierdurch beeinträchtigt wurde bzw. wird, kann seitens des Gutachters nicht beurteilt werden. Hierzu wäre die Hinzuziehung weiterer Sachverständige bzw. weitergehende Untersuchungen erforderlich.

4. Ob bei den bereits vorhandenen Bauteilen die bautechnischen Vorgaben (z.B. bezüglich Steindruckfestigkeit, Beton- und Mauermörtelqualität, Bewehrung in Stahlbetonbauteilen, Aussteifung der Wände im Erdreich, vollständig durchgängiger Gebäudetrennfuge zur Vermeidung von Schallbrücken usw.) eingehalten wurden, war beim Ortstermin nicht feststellbar. Stellenweise wurden im relativ dünnen, tragenden Mauerwerk bereits senkrechte, waagerechte schräg verlaufende Schlitz für die Verlegung von Installationen hergestellt. Deren statische Zulässigkeit ist (zumindest teilweise) sehr fraglich. Ob der erforderliche Mindest-Schallschutz im Bereich der Gebäudetrennwände eingehalten wird, ist aufgrund der augenscheinlich vorhandenen Schallbrücken im Bereich der Gebäudetrennfuge, der dünnen Trennwände, Trennfuge und Styroporplatten sowie der lokal vorhandenen Schlitz in den Trennwänden sehr fraglich.
5. Die Ausführung der Bauteile im Erdreich (z.B. Verlegung der Entwässerungsleitungen im Erdreich, Abdichtungen, vertikale und horizontale Drainagen, Verfüllung des Arbeitsraums, Dämmung der Wärmebrücken, usw.) war beim Ortstermin überwiegend nicht prüfbar. Die oberirdisch noch erkennbare Ausführung weist jedoch diverse Mängel auf (z.B. oberer Abschluss der Abdichtungsbahn lose; Steine, Mörtel oder Verfüllmaterial zwischen Schutzbahn und Wandabdichtung), was die korrekte Ausführung der nicht mehr einsehbaren Bauteile im Erdreich zumindest fraglich erscheinen lässt. Dieses Risiko ist aufgrund der steilen Hanglage umso kritischer. Eine Überprüfung wäre jedoch sehr aufwendig (z.B. durch eine erneuerte Freilegung der Außenwände). Sollten sich jedoch erst nach Fertigstellung der Außenanlagen Schäden offenbaren, wären die Rückbau- und Reparaturkosten noch erheblich höher.
6. Steile Hanglage mit Nachteilen wie aufwendige und teure Erschließungs-, Stütz- und Sicherungsmaßnahmen, zeitweise Verschattung,

Einschränkung und Erschwernis bei Grundstücksnutzung- und -pflege, Risiko für UG-Wasserschäden durch Hangwasser oder infolge Oberflächenwasser bei zukünftigen Starkniederschlägen.

7. Der Rohbau (ohne Dach) ist seit mindestens 2 Jahren ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Hierdurch sind verschiedene Schäden und Mängel wie z.B. lokale Moos- und Algenbildung, Auswaschungen von Bindemitteln, kleinere Frostschäden usw. an den Bauteilen feststellbar. Weitere Schäden z.B. infolge Frosteinwirkung in und an durchnässten Bauteilen sind nicht auszuschließen.
8. Lokale Ablagerungen von Bauschutt, Bauabfällen, Baustoffen usw. im Innen- und Außenbereich.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Gem. Bauantrag war eine zusätzliche Flachdachgarage an der Grundstücksgrenze geplant. Bezüglich dieser Garage wurden bisher noch keine Bauteile ausgeführt. Da bereits eine Garage im UG des Hauses vorhanden ist, wird die Flachdachgarage in dieser Bewertung nicht in Ansatz gebracht.

3.4 Außenanlagen

Das Vorhandensein und ggf. die Funktionsfähigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz konnte nicht überprüft werden.

Die Herstellung der Außenanlagen steht noch vollständig aus. Gemäß Bauantrag ist vorderseitig die Befestigung als Hauszugang sowie Zufahrt zur Haus- und zur Flachdachgarage geplant. Zwischen Haus und Flachdachgarage war eine Treppe zur rückseitig geplanten Terrasse vorgesehen. Der Hang sollte hinter der Terrasse durch 2 Stützmauern mit 2m Höhe bzw. 1,5m Höhe gesichert werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einer Rohbau-Doppelhaushälfte bebaute Parzelle in 66693 Mettlach, In Droschelt 3b, zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarlörsbach		1
Flur	Flurstück	Fläche
3	61/150	306 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 **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstückstiefe = 35m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 09.12.2025
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstückstiefe = Ca. 25m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 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)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	= 113,30 €/m ²	
Tiefe (m)	35 m	Ca. 25m	× 1,10	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E3
Topografie	Hanglage	Hanglage	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 124,63 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 124,63 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	= 124,50 €/m²	
306qm x 124,50 €/qm	= 38.097,00 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt	rd. 38.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **38.000,00 €**.

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 für die Grundstückstiefe.
- E3: Anpassung der Microlage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

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 Vergleichswertverfahren 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 Gebäudewerte 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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 miteingefasst 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 Unterhaltungstaus 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	1-FH (Doppelhaushälfte)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	239,00 m ²
Baupreisindex (BPI) seit 01.2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	918,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.740,53 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	415.986,67 €
• Zu-/Abschläge: Teilausbau UG	5.000,00 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	420.986,67 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung	80 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	0 %
• Faktor	1,00
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	420.986,67 €
• Nebengebäude:	0,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	420.986,67 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	421.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 33.680,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 454.684,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 38.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 492.680,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 443.412,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 360.000,00 €
	+ 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 83.412,00 €
	rd. 83.000,00 €

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 %			15	8	
Dach	15,0 %			10	5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			5	6	
Innenwände und -türen	11,0 %			10	1	
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %			9	2	
Fußböden	5,0 %			4	1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			6	3	
Heizung	9,0 %					9
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			4	2	
insgesamt	100,0 %	0 %	0 %	63 %	28 %	9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3,4	1-schaliges Mauerwerk; WDVS; Wärmeschutzniveau nach 2005
Dach	
Standardstufe 3,4	beschichtete Ziegel-/ Dachsteindeckung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Wärmeschutzniveau nach 2005.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3,4	Fenster mit Dreifach-Verglasung und Einbruchschutz; höherwertige Außentüren mit zeitgemäßem Wärmeschutz; manuelle Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3,4	Innentüren mit Holzzargen; teilweise mit Lichtausschnitt oder Glastüren; Innenwände in Massivbauweise.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3,4	Stahlbetondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz; gewendelte Stahlbetontreppen.
Fußböden	
Standardstufe 3,4	Fliesen, Kunststoff und Laminat in besserer Qualität und Ausführung auf gedämmter Unterkonstruktion.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3,4	Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC, 1-2-Waschtische; zusätzliches Gäste-WC; gute Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Luft-Wasserwärmepumpe oder Hybrid-System; Fußbodenheizung.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3,4	Zeitgemäße Installationen mit mehreren LAN- und TV-Anschlüssen, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppelhaushälfte (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	0,0	0,00
3	835,00	63,0	526,05
4	1.005,00	28,0	281,40
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 920,85			
gewogener Standard = 3,46			

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	920,85 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Größenanpassung bei ca. 239m ² BGF	x 1,06
- Einseitig angebaut	x 0,94
- Eine Wohneinheit	x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 917,54 €/m² BGF
rd. 918,00 €/m² 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 schadhaften 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (inkl. baulicher Außenanlagen)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	33.680,00 €
Summe gerundet	33.680,00 €

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 gem. ImmoWertV 2021:

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	80	80	80	80	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer beträgt demnach 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Baujahr: Rohbau; der Großteil der Bauarbeiten einschl. Außenanlagen steht noch komplett aus. Die noch fehlenden Leistungen werden fiktiv in Ansatz gebracht und mit ihren grob geschätzten Kosten in der Berechnung berücksichtigt.

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

Hieraus ergibt sich ca. 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Teilmodernisierung der Bäder / WC's	2	0,0	0,0	
Teilmodernisierung des Innenausbaus	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung; Grundriss-Qualität	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	0,0	

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter von 0 Jahren (infolge noch ausstehender Fertigstellung) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahren - 0 Jahren =) 80 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (ggf. modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 80 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 80 Jahre =) 0 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2025 – 0 Jahren) = 2025.

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

- (nach Fertigstellung der fiktiv vorausgesetzten Arbeiten) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 80 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 2025

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 	- 360.000,00 €
Summe	- 360.000,00 €

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 bebauten 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 Grundstücksreinertrages 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		Wohnfläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
1-FH (Neubau) inkl. UG-Nutzflächen Zuschlag Garage	1	UG+EG+DG	Ca. 122		11,00	1.342,00	16.104,00
	2	UG			60,00	60,00	720,00
Summe				-	1.402,00	16.824,00	

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.824,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	- 2.403,48 €
jährlicher Reinertrag	= 14.420,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 38.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.140,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 80 Jahren Restnutzungsdauer	= 13.280,52 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 401.084,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 38.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 439.084,98 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 439.084,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 360.000,00 €
	+ 0,00 €
Ertragswert	= 79.084,98 €
	rd. 79.000,00 €

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	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00x122	1.708,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	336,48
Summe			2.403,48

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	- 360.000,00 €
Summe	- 360.000,00 €

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. **83.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **79.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 durchschnittlicher Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in durchschnittlicher 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: $[83.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 79.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 82.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer im Rohbau befindlichen Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 66693 Mettlach, In Droschelt 3b,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saanhölbach	2281	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Saanhölbach	3	61/150

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

82.000,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 18.12.2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 in Anlehnung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Flurkarte Bewertungsobjekt Parz. 61/150

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!

8 Bauantragsunterlagen

Lageplan

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

Untergeschoss

BA
PROJEKTIUM

NEUBAU
mit PKV
und Ge
In Dros

BAUHERR

PLANINHALT

Grund
Darstell

masstab
1 : 100

Hinweis:

Gemein
Gemark
Flur
Flurstück

Ah



Alle Maß
nahmen
statisch
unstim

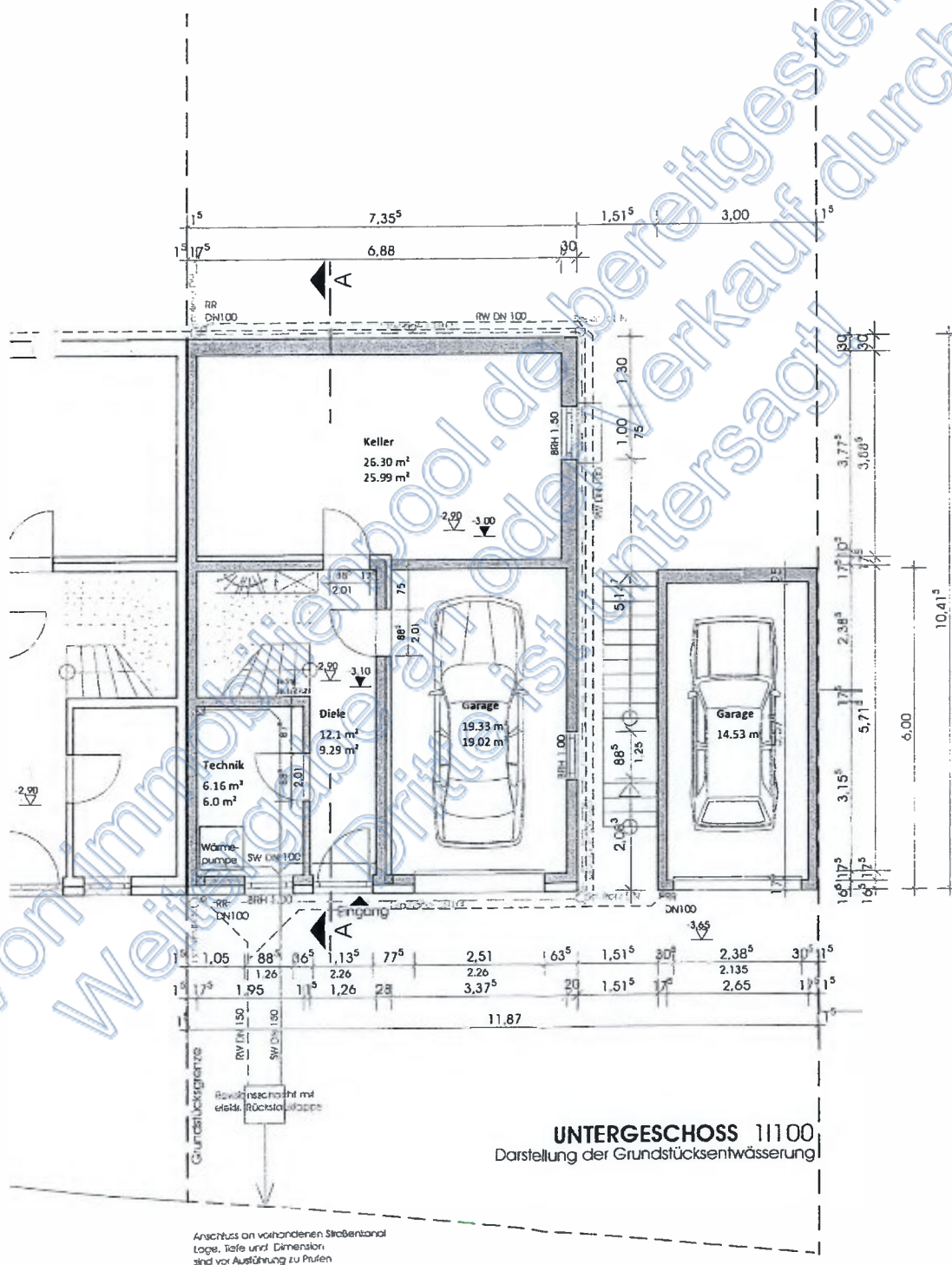
NACHBAR

BAUHERR

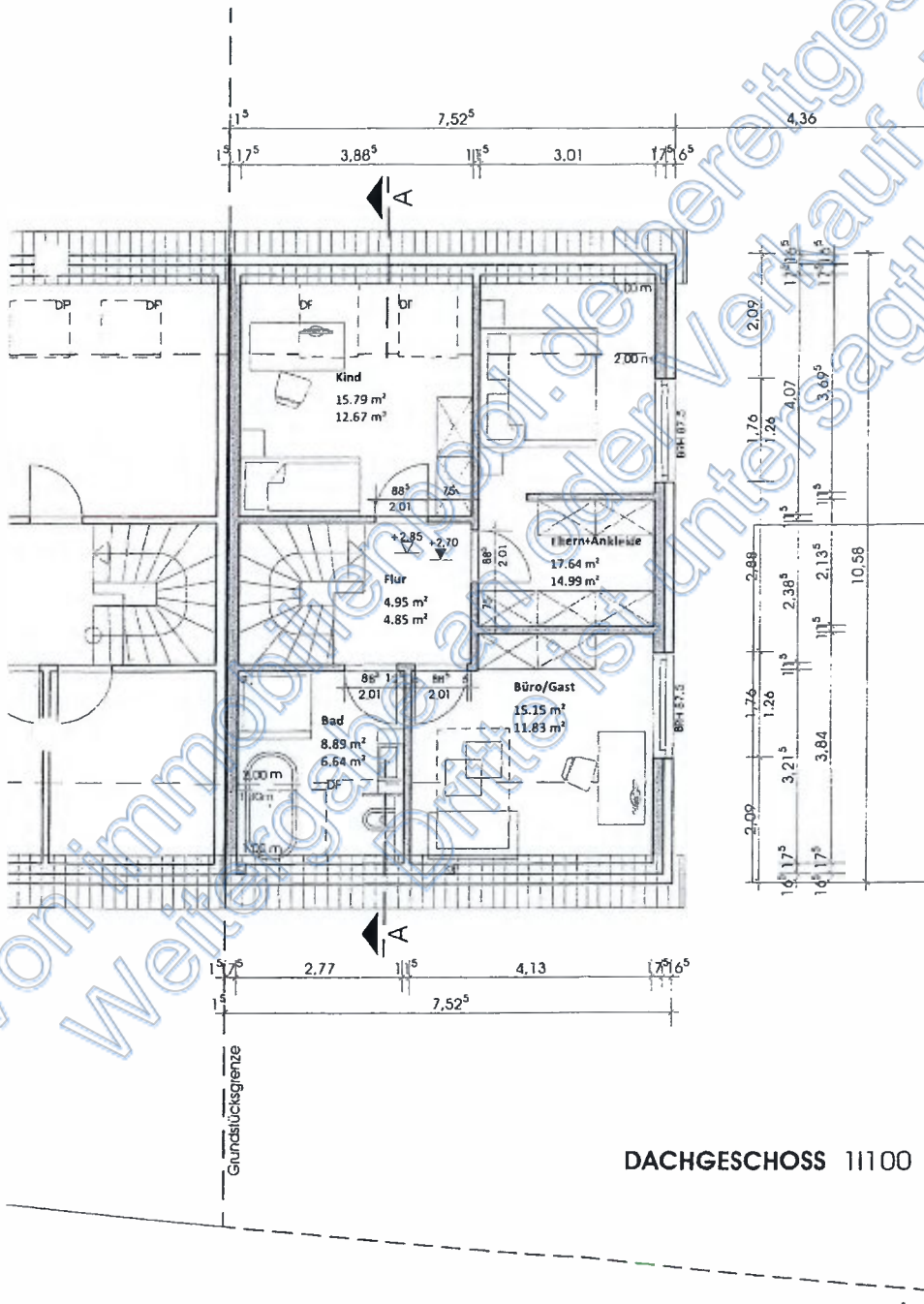
ARCHITEKT

OT

fon 068

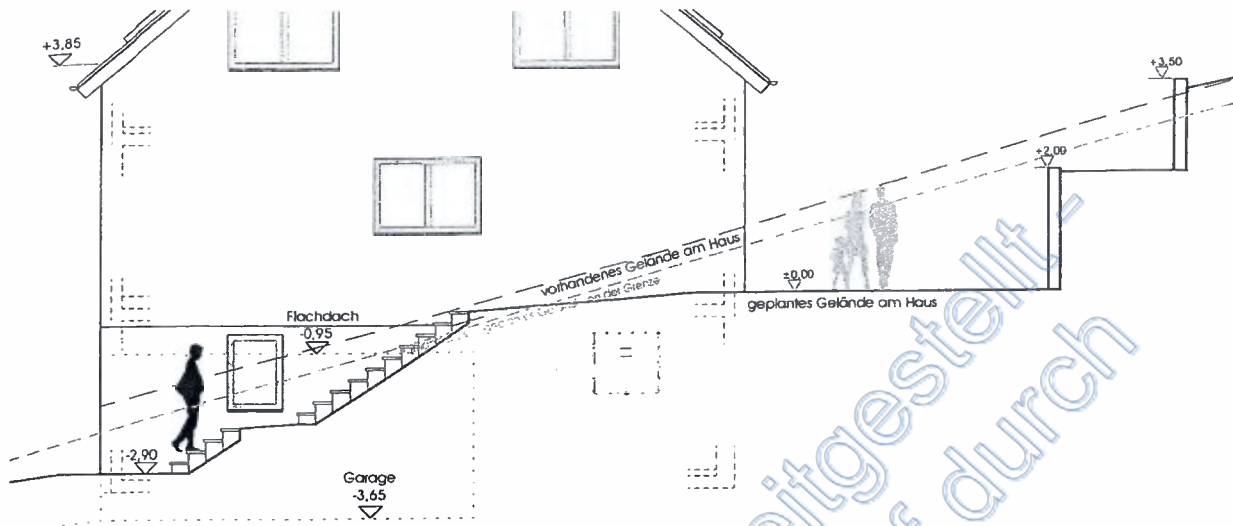


Dachgeschoss

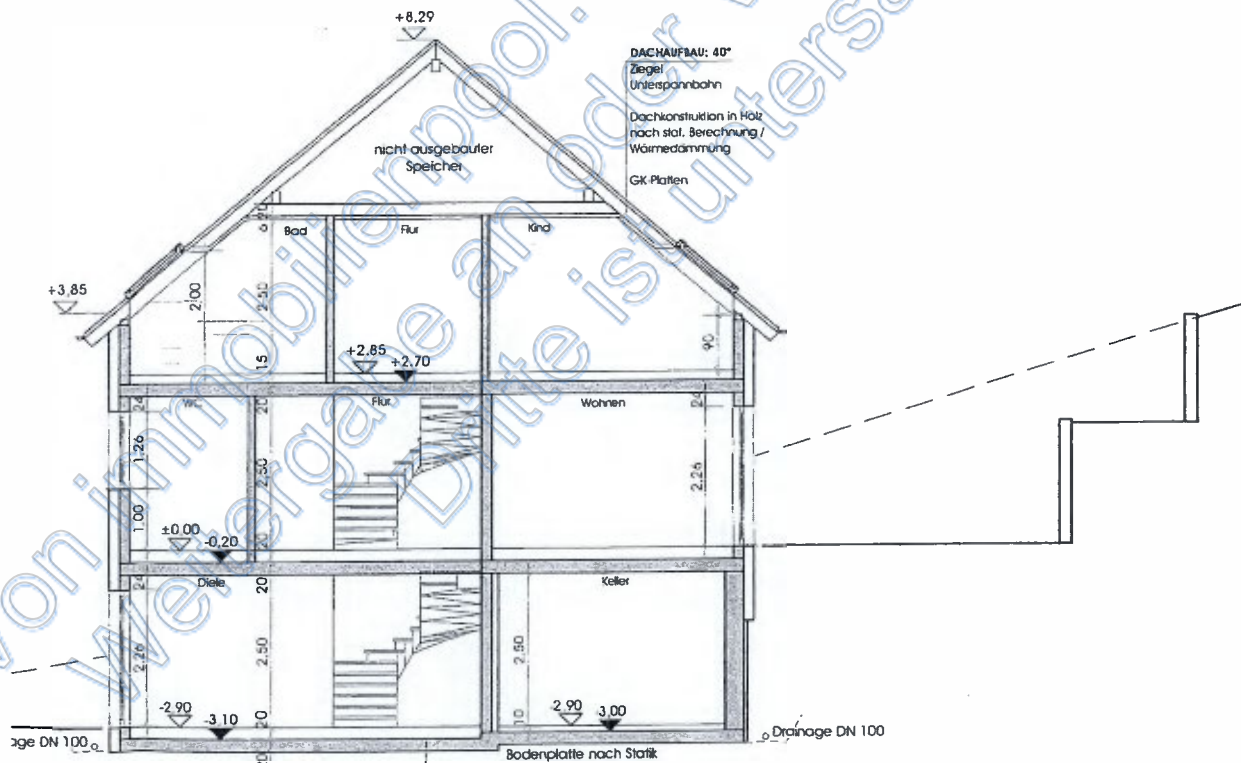


DACHGESCHOSS 11100

Schnitt



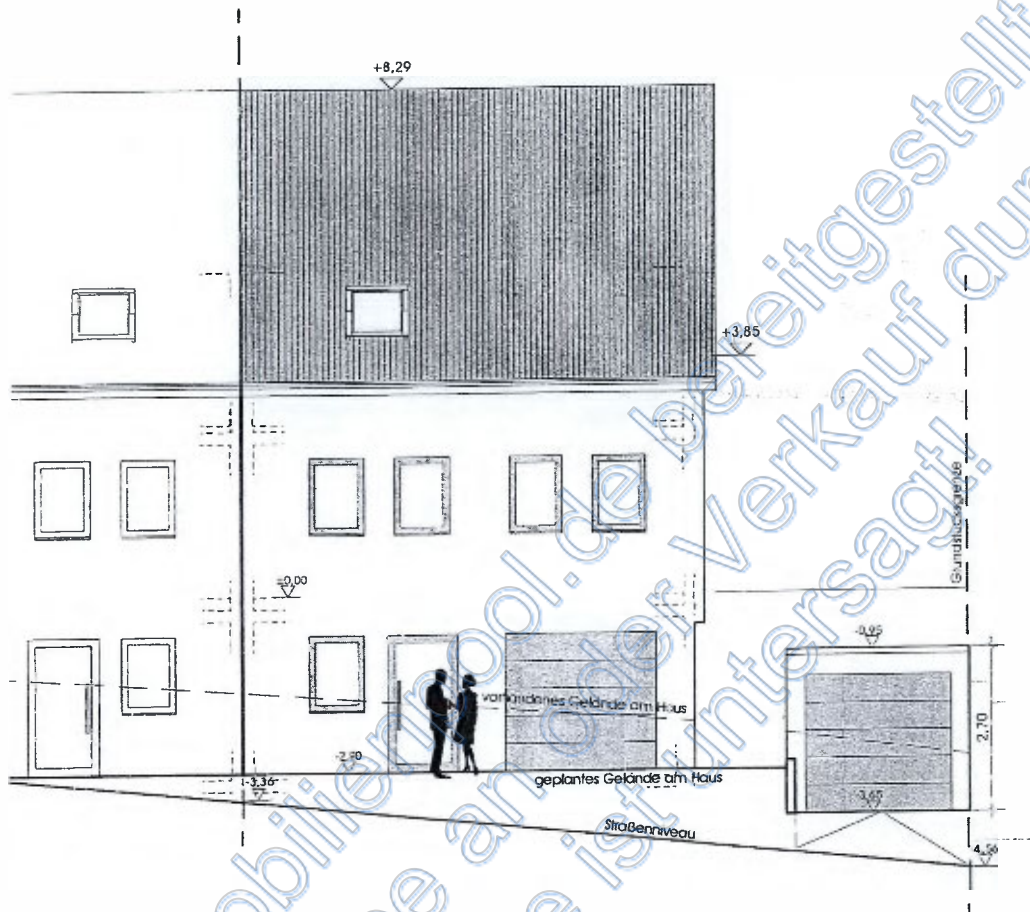
NORDWESTANSICHT (rechte Seitenansicht) 1:1100



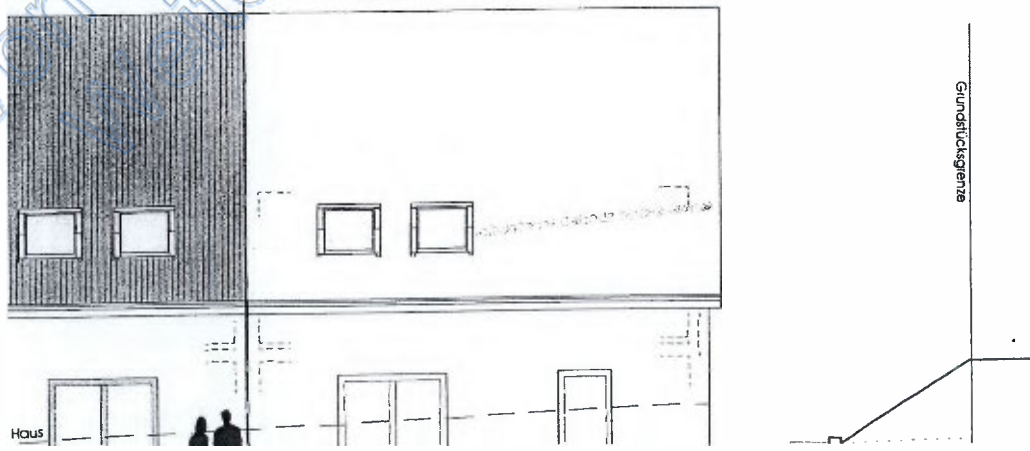
BODENAUFBAU:
 Estrich + Belag
 PE-Folie
 Dämmung
 Abdichtung DIN 18195
 Bodenplatte lt. Statik
 Schotterpackung

1--A 1:1100

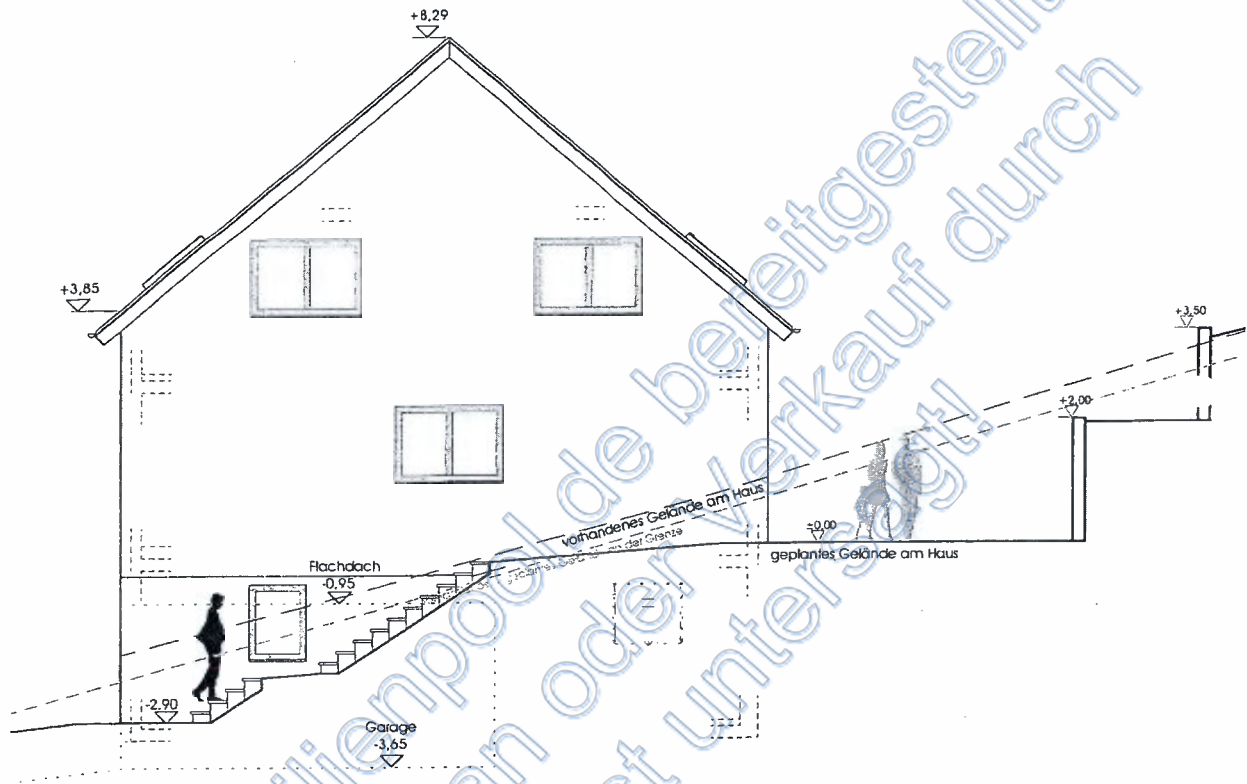
Vorderansicht



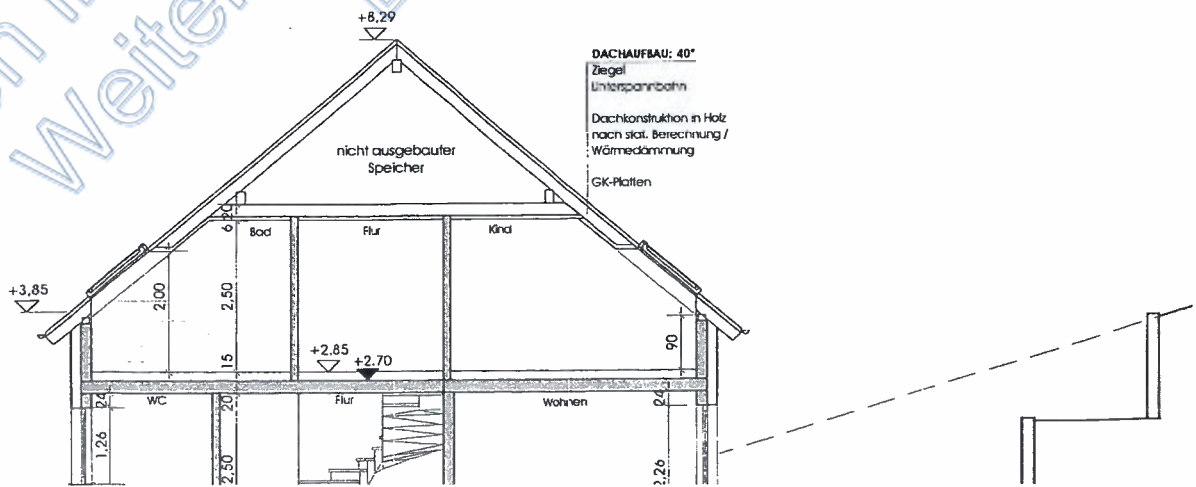
NORDOSTANSICHT (Straßenansicht) 1:1100



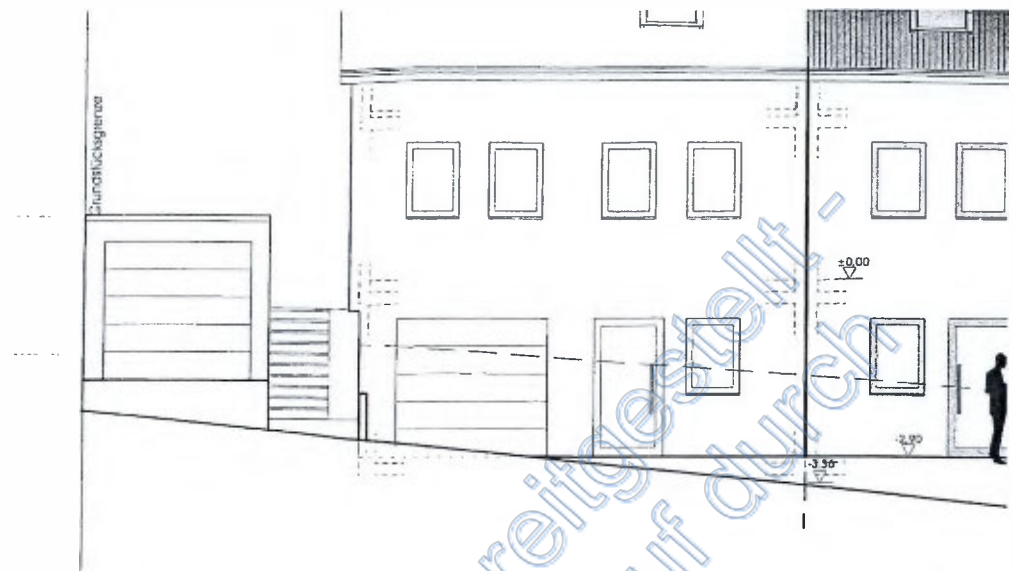
Giebelansicht



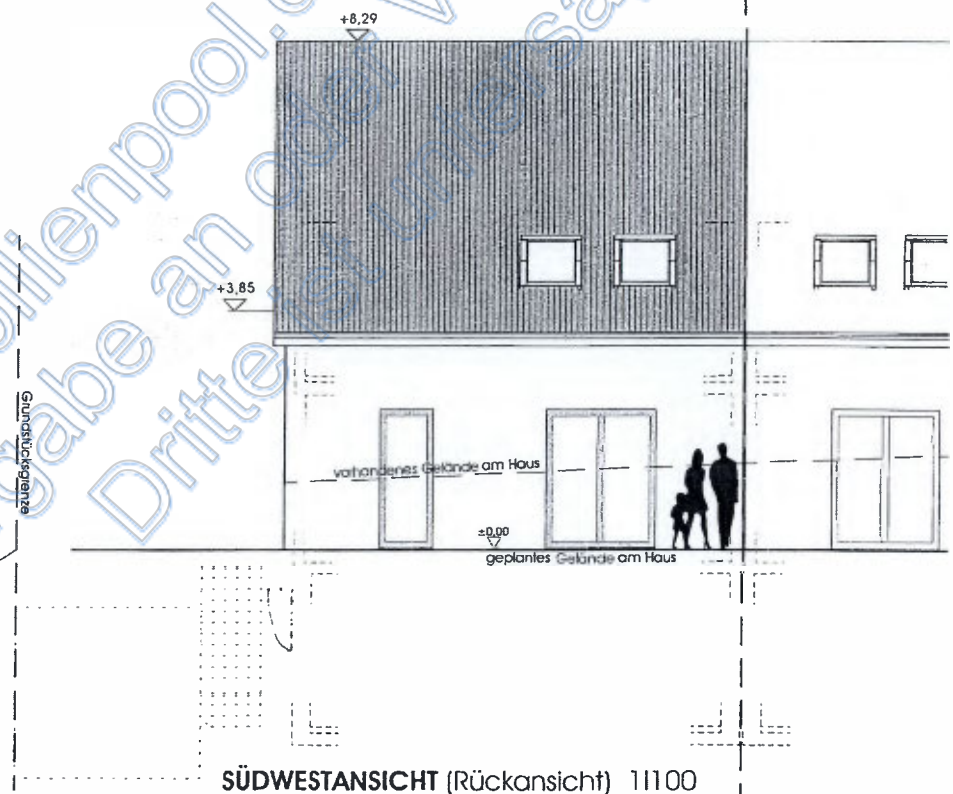
NORDWESTANSICHT (rechte Seitenansicht) 11100



Rückansicht



NORDOSTANSIC



SÜDWESTANSICHT (Rückansicht) 1:1100

Auszug der Flächenberechnung aus dem Bauantrag

IV. Wohnfläche

UG

Diele	$(1.538) \times 0.5 + 2.385 \times 3.325 + 3.33 \times 1.26 -$ $(1.065 \times 1.0 + 1.065 \times 0.999 + 1.0 \times 2.383) -$ $(0.015 \times (2.383 + 3.325 + 5.715 + 1.26 +$ $3.33 + 2.065)) + 1.698 \times 1.001 -$ $\frac{1}{2} \times 1.0 \times 1.042$	=	9.29 m ²
-------	---	---	---------------------

EG

Flur	$3.66 \times 1.26 - (0.015 \times (3.66 + 1.26 + 1.275 +$ $1.26))$	=	4.50 m ²
WC	$1.26 \times 1.94 - (0.015 \times (1.26 + 1.94 + 1.26 +$ $1.94))$	=	2.35 m ²
HWR/AR	$1.95 \times 3.155 - (0.015 \times (1.95 + 3.155 + 1.95$ $+ 3.155))$	=	6.00 m ²
Ko/Ess/Wo	$5.89 \times 3.51 + 4.01 \times 7.01 - (0.015 \times (3.51 +$ $5.89 + 3.5 + 4.01 + 7.01 + 9.9)) +$ $1.76 \times 0.13 + 0.885 \times 0.13$	=	48.62 m ²
EG gesamt =			61.47 m²

DG

Flur	$1.821 \times 2.387 + 0.498 \times 1.2 - (0.015 \times (1.821$ $+ 2.387 + 2.319))$	=	4.85 m ²
Kind	$(3.885 \times 1.192 - 0.015 \times (3.885 + 4.07 +$ $3.885 + 4.07)) \times 0.5 + 2.758 \times 3.885 - 0.015 \times$ $(3.885 + 4.07 + 3.885 + 4.07)$	=	12.67 m ²
Eltern + Ankleide	$(1.192 \times 3.01 - 0.015 \times (3.697 + 2.192 +$ $0.115 + 2.192 + 2.135 + 3.01 + 5.947 +$ $3.01)) \times 0.5 + 0.818 \times 2.499 + 2.192 \times 2.384 +$ $2.135 \times 3.01 - 0.015 \times (3.697 + 2.192 +$ $0.115 + 2.192 + 2.135 + 3.01 + 5.947 +$ $3.01)$	=	14.99 m ²
Büro/Gast	$(4.129 \times 1.192 - 0.015 \times (4.129 + 3.213 +$ $1.119 + 0.625 + 3.01 + 3.838)) \times 0.5 +$ $3.01 \times 2.526 + 1.119 \times 1.901 - 0.015 \times (4.129$ $+ 3.213 + 1.119 + 0.625 + 3.01 + 3.838)$	=	11.83 m ²
Bad	$(2.766 \times 1.192 - 0.015 \times (2.766 + 3.213 +$ $2.766 + 3.213)) \times 0.5 + 1.901 \times 2.766 - 0.015$ $\times (2.766 + 3.213 + 2.766 + 3.213)$	=	6.64 m ²
DG gesamt =			50.98 m²

Wohnfläche gesamt =

121.74 m²

V. Nutzfläche

<u>UG</u>				
Technik	$3.155 \times 1.95 - (0.015 \times (3.155 + 1.95 + 3.155 + 1.95))$	=		6.00 m ²
Keller	$3.775 \times 6.88 + 0.105 \times 3.275 - (0.015 \times (3.777 + 6.88 + 3.88 + 3.275 + 0.105 + 3.605))$	=		25.99 m ²
Garage	$3.375 \times 5.715 - (0.015 \times (3.375 + 5.715 + 3.375 + 5.715))$	=		19.02 m ²
Garage 2	$2.65 \times 5.575 - (0.015 \times (2.65 + 5.575 + 2.65 + 5.575))$	=		14.53 m ²
UG gesamt =				65.54 m²

VI. Bruttorauminhalt

UG:	$3.2 \times (10.41 \times 7.355) + 3.2 \times 0.03 \times (2 \times 7.355 + 2 \times 10.41) + 0.10 \times 3.78 \times 6.335$	=		250.81 m ³
EG:	$2.85 \times (7.525 \times 10.58) + 2.85 \times 0.03 \times (2 \times 10.58 + 2 \times 7.525)$	=		230.00 m ³
DG:	$3.146 \times (5.29 \times 7.525) + 3.146 \times (7.525 \times 5.29) + 6.0 \times 0.03 \times (2 \times 7.525 + 2 \times 10.58)$	=		256.99 m ³
Bruttorauminhalt Wohnhaus gesamt =				737,80 m³
Garage:	$3.00 \times (3.00 \times 6.00) \times 0.03 \times (2 \times 3.00 + 2 \times 6.00)$	=		54.54 m ³
Bruttorauminhalt insgesamt =				792,34 m³

9 Fotoanlage

Vorderseite „In Droschelt 3b“ (rechtes Haus) Giebelseite mit Baumüll-Ablagerungen



Beispiel Moos- u. Algenbildung



Detail Mörtelauswaschungen



Detail Unebenheiten und Mörtelüberstände lokal fehlende Ausmauerung/-mörtelung



Rückansicht (Bereich geplante Terrasse)



hinterer Grundstücksteil (steiler Hang)



Detail dünne Haustrennwände; Schallbrücken keine durchgehende Haustrennfuge



Fehlende obere Befestigung Abdichtungsbahn Detail Steine / Mörtel an Abdichtungsbahn



lokale Risse in Mauersteinen



vom Mauerwerk gelöste Abdichtungsbahn



Geplantes DG-Bad



Beispiel Betonüberstände



DG-Gästezimmer; tiefe Pfützen



nachträglich abgestemmt Betonbauteile



Detail Giebelwand



DG-Ankleide



Elternzimmer Rückseite



Moosbildung im unteren Wandbereich



Kinderzimmer Rückseite



lokal noch fehlendes Mauerwerk



Beispiel überstehende Betonteile



lokal nicht fachgerechte Betonoberfläche



Risse in Oberseite der EG-Betondecke



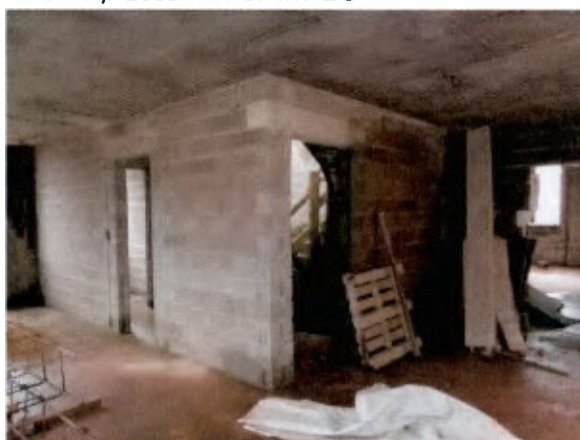
Wassereintritt durch Pfützen und Risse



Gewendelte Stahlbetontreppe DG / EG



Wohn-/ Esszimmer im EG



Bereich Küche im Wohn-/ Esszimmer



Ess-Bereich im Wohn-/ Esszimmer



Wohnbereich; lokal fehlendes Mauerwerk



Deckenuntersicht mit zahlreichen Rissen



Bindemittel-Auswaschungen im Rissbereich



Gäste-WC Vorderseite



Beispiel Wandschlitz im Auflagerbereich



Hauswirtschaftsraum Vorderseite



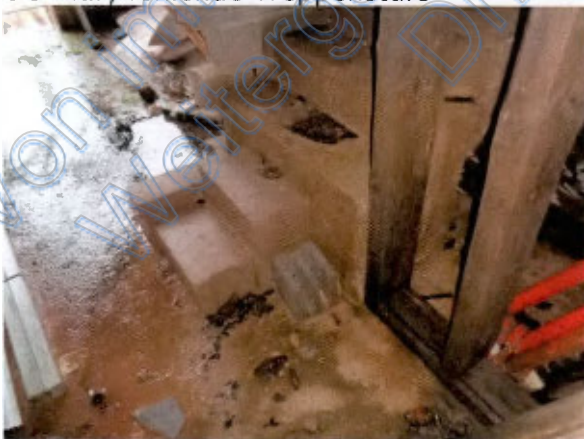
Stahlbetontreppe EG / UG



waagerechte und schräge Wandschlitz



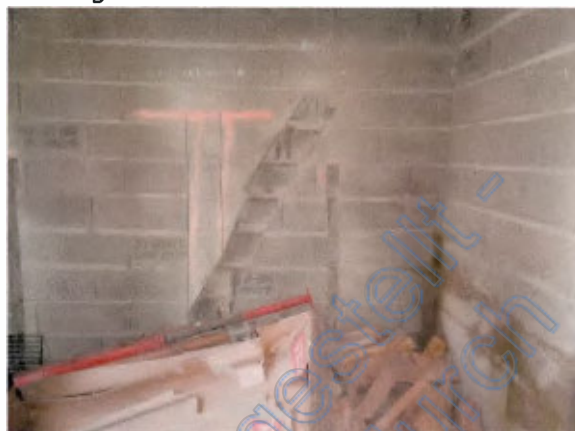
UG-Flur; fehlende Treppenstufe



Haustür und Fenster Technikraum



Fehlende Trennwand; Baumüllablagerungen schräger Schlitz in dünner Haustrennwand



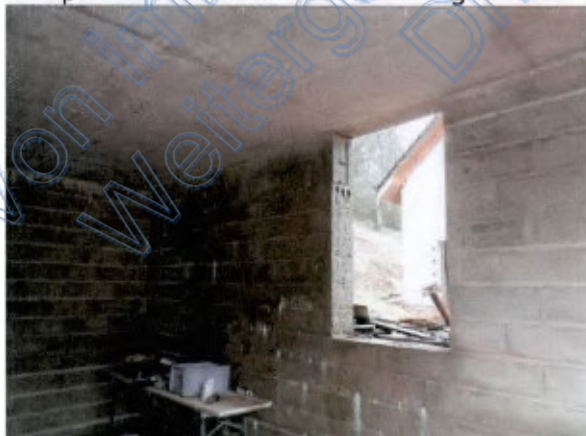
UG-Garage



Beispiel Pfützenbildung / stehendes Wasser



Beispiel Bindemittel-Auswaschung Wände



UG-Keller; Auswaschungen an Innenwand



Öffnung Giebelfenster



Beispiel Müll / Bauschutt im Innenbereich



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an
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 23/25 (Teil 2)

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

einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66693 Mettlach, In Droschelt 3c.

Grundbuchbezirk:	Saarhölzbach
Blatt:	2281
Gemarkung:	Saarhölzbach
Flur:	3
Flurstück-Nr.:	61/151
Größe:	301 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr / Baubeginn:	ca. 06.2022
Wohnfläche EG, OG, DG:	ca. 122qm
Zustand (überwiegend):	Rohbau ohne Dach
Nebengebäude:	Keine

**Der Verkehrswert der Parzelle 61/151 wird zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025
ermittelt mit rd.**

82.000,00 EUR

(in Worten: zweiundachtzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 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.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	26

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
6	Flurkarte	36
7	Baulastauskunft.....	37
8	Bauantragsunterlagen.....	38
9	Fotoanlage	48

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.

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Kosten für die größtenteils noch ausstehenden Arbeiten an Gebäude und Außenanlagen konnten im Rahmen dieser Bewertung aus Kostengründen nur grob geschätzt werden. Sollte eine detaillierte Kostenermittlung gewünscht sein, werden erheblich weitergehende und vertiefende Kostenermittlungsleistungen unter Hinzuziehung weiterer Sachverständiger (z.B. für Statik, Baugrund, Abdichtungsarbeiten, Ausschreibung ausstehender Arbeiten sowie diverse Termine mit Handwerker erforderlich. Auch wären hierzu im Vorfeld detaillierte Vorgaben bezüglich der zu kalkulierenden Leistungen nötig.

Die geschätzten Kosten für vorhandene 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 wurden 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. Handwerker oder 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:	1-FH-Doppelhaushälfte, bestehend aus UG, EG und DG.
Objektadresse:	In Droschelt 3c, 66693 Mettlach.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarhölzbach, Blatt 2281.
Katasterangaben:	Gemarkung Saarhölzbach. Flur 3; Parz. 61/150; Größe 301 qm

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Auftrag vom 31.10.2025. AZ: 11 K 23/25.
Eigentümer:	Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	09.12.2025
Qualitätsstichtag:	09.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Sohn des Eigentümers; 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: Keine Unterlagen. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Bauaktenrecherche bei der UBA Landkreis Merzig-Wadern, Fotos des Bewertungsobjektes.
Gutachtenerstellung:	Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Keine (Rohbau ohne Dach).
Hausverwaltung:	Keine bekannt.

Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar, nicht vorhanden.
Behördliche Beanstandungen:	Sicherung der Baustelle gegen unbefugten Zutritt (wurde mittlerweile mittels eines Bauzauns erfüllt).
Energieausweis:	Lag bei der Bewertung nicht vor.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht einsehbar (z.B. durch Müll, Baustoffe, Sand-/ Schlammablagerungen und stehendes Wasser / Pfützen). Vor einer Fortführung der Bauarbeiten wird seitens des Gutachters eine Überprüfung der vorhandenen Bauteile durch entsprechende Fachleute (z.B. Statiker) dringend empfohlen.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland.
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Mettlach ca. 12.500 EW. Ortsteil Saarhölzbach ca. 1.600 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 55km. Trier ca. 35km; Luxemburg ca. 50km; Merzig ca. 12km. Bahnhof Saarhölzbach ca. 500m Autobahnanschluss Besseringen: ca. 8km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Nahe dem Ortskern von Saarhölzbach gelegen. Kindergärten und Bahnhof sind im Ort vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Grundschule, Gemeindeverwaltung, Freibad, Sportanlagen, usw. sind im benachbarten Gemeinde-Hauptort Mettlach gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahnhof Saarhölzbach) sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Vorwiegend wohnliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: Verschattung durch rückseitigen Hang.

Topografie: Rückseitig steil ansteigender Hang.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Nahezu rechteckiges Grundstück; im Mittel ca. 12m x 25m (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: In Droschelt 3c; innerörtliche Straße; etwas Durchgangsverkehr

Straßenausbau: vollständig ausgebaut mit Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Beim Ortstermin nicht feststellbar (teulfertiger Rohbau).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einseitig angebautes Wohnhaus (Doppelhaushälfte).

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 folgende Eintragungen auf:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Hochspannungsfreileitungsrecht für die VSE AG...“ (Eigetragen am 16.12.1974).
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:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzellen eingetragen. Gemäß Rückfrage bei der Gemeinde Mettlach ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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: Wohnliche Nutzung.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein B.-Plan vorhanden (Lage innerhalb geschlossener Ortschaften §34 BauGB).

Innenbereichssatzung: Nicht vorhanden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nicht vorhanden.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiet: Nicht vorhanden.

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 für das Wohnhaus konnte mit Datum 09.02.2022 nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird demnach 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:

Gem. Angaben der Gemeinde Mettlach standen für das Bewertungsobjekt am 10.11.2025 noch Anschluss- und Kanalanschlusskosten in Höhe von 3.203,57€ aus.

Anmerkung:

Seitens des Gutachters wird empfohlen, aktuelle Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune einzuholen werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich oder (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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand, ohne Dach.

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:	1-FH-Doppelhaushälfte im Rohbauzustand (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr bzw. Baubeginn:	Ca. 06.2022; seit ca. 2 Jahren Baustillstand.
Wertsteigernde Modernisierungen: (der letzten 10-20 Jahre)	Keine
Hauptnutzfläche:	Gem. Bauantrag insgesamt ca. 122qm Wohnfläche.
Außenansicht:	Rohbau ohne Dach.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente:	Nicht feststellbar; gem. Bauantrag ohne Streifenfundamten.
Bodenplatte:	Nicht feststellbar, gem. Bauantrag tragende Bodenplatte aus Stahlbeton.
Umfassungswände:	Mauerwerk in verschiedenen Breiten.
Innenwände:	Mauerwerk in verschiedenen Breiten.

Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Dach:	Nicht vorhanden.
Treppen:	Gewendelte Stahlbetontreppen im Rohbauzustand.
Schornstein:	Nicht vorhanden.
Genehmigte Heizung:	Gem. Bauantrag war die Beheizung mittels einer Luft/Wasser-Wärmepumpe für Innenaufstellung (Viessmann Vitocal 200-A) geplant.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Diele, Technikraum, Keller, Garage.
Erdgeschoss:	Flur, WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn-/ Esszimmer mit Küchenbereich.
Dachgeschoss:	Flur, drei Zimmer, Ankleide, Bad.

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten befinden sich im Rohbauzustand ohne Dach. Ausstattungen wie Installationen, Bodenaufbau, Türen oder Fenster sind noch nicht vorhanden.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden.
Belichtung und Besonnung:	Nach Fertigstellung ist überwiegend von einer normalen bzw. durchschnittlichen Belichtung auszugehen. Im DG erfolgt die Raumbelichtung teilweise nur über Dachflächenfenster. Je nach Jahreszeit kommt es wahrscheinlich zu Verschattungen durch den rückseitigen Hang.
Grundrissgestaltung:	Funktional und zeitgemäß.

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

1. Bisher sind nur die Rohbauarbeiten ausgeführt. Alle übrigen Arbeiten einschl. des kompletten Dachs sowie der Außenanlagen fehlen noch komplett.
2. Soweit augenscheinlich erkennbar, wurden die vorhandene Maurer- und Betonarbeiten (zumindest teilweise) nicht fachgerecht ausgeführt. Hier sind zahlreiche Nacharbeiten erforderlich (z.B. Entfernung überstehender Betonteile, Einbau fehlender Wandteile, Ausmörtelung von Fehlstellen).
3. Die Oberseite der Stahlbetondecken weisen größere Unebenheiten auf, wodurch es

insbesondere an den Tiefpunkten zu entsprechend lang andauernder Pfützenbildung bzw. stehendem Wasser kommt. Da in den Decken augenscheinlich auch zahlreiche Risse vorhanden sind, tritt hier seit mindestens 2 Jahren Wasser durch die Decken und führt an der Unterseite zu sichtbaren Kalkauswaschungen. In welchem Maße die Tragfähigkeit der Decken (z.B. infolge Stahlkorrosion) hierdurch beeinträchtigt wurde bzw. wird, kann seitens des Gutachters nicht beurteilt werden. Hierzu wäre die Hinzuziehung weiterer Sachverständige bzw. weitergehende Untersuchungen erforderlich.

4. Ob bei den bereits vorhandenen Bauteilen die bautechnischen Vorgaben (z.B. bezüglich Steindruckfestigkeit, Beton- und Mauerwerkqualität, Bewehrung in Stahlbetonbauteilen, Aussteifung der Wände im Erdreich, vollständig durchgängiger Gebäudetrennfuge zur Vermeidung von Schallbrücken usw.) eingehalten wurden, war beim Ortstermin nicht feststellbar. Stellenweise wurden im relativ dünnen, tragenden Mauerwerk bereits senkrechte, waagerechte schräg verlaufende Schlitzlöcher für die Verlegung von Installationen hergestellt. Deren statische Zulässigkeit ist (zumindest teilweise) sehr fraglich. Ob der erforderliche Mindest-Schallschutz im Bereich der Gebäudetrennwände eingehalten wird, ist aufgrund der augenscheinlich vorhandenen Schallbrücken im Bereich der Gebäudetrennfuge, der dünnen Trennwände, Trennfuge und Styroporplatten sowie der lokal vorhandenen Schlitzlöcher in den Trennwänden sehr fraglich.
5. Die Ausführung der Bauteile im Erdreich (z.B. Verlegung der Entwässerungsleitungen im Erdreich, Abdichtungen, vertikale und horizontale Drainagen, Verfüllung des Arbeitsraums, Dämmung der Wärmebrücken, usw.) war beim Ortstermin überwiegend nicht prüfbar. Die oberirdisch noch erkennbare Ausführung weist jedoch diverse Mängel auf (z.B. oberer Abschluss der Abdichtungsbahn lose; Steine, Mörtel oder Verfüllmaterial zwischen Schutzbahn und Wandabdichtung), was die korrekte Ausführung der nicht mehr einsehbaren Bauteile im Erdreich zumindest fraglich erscheinen lässt. Dieses Risiko ist aufgrund der steilen Hanglage umso kritischer. Eine Überprüfung wäre jedoch sehr aufwendig (z.B. durch eine erneuerte Freilegung der Außenwände). Sollten sich jedoch erst nach Fertigstellung der Außenanlagen Schäden offenbaren, wären die Rückbau- und Reparaturkosten noch erheblich höher.
6. Steile Hanglage mit Nachteilen wie aufwendige und teure Erschließungs-, Stütz- und Sicherungsmaßnahmen, zeitweise Verschattung,

Einschränkung und Erschwernis bei Grundstücksnutzung- und -pflege, Risiko für UG-Wasserschäden durch Hangwasser oder infolge Oberflächenwasser bei zukünftigen Starkniederschlägen.

7. Der Rohbau (ohne Dach) ist seit mindestens 2 Jahren ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Hierdurch sind verschiedene Schäden und Mängel wie z.B. lokale Moos- und Algenbildung, Auswaschungen von Bindemitteln, kleinere Frostschäden usw. an den Bauteilen feststellbar. Weitere Schäden z.B. infolge Frosteinwirkung in und an durchnässten Bauteilen sind nicht auszuschließen.
8. Lokale Ablagerungen von Bauschutt, Bauabfällen, Baustoffen usw. im Innen- und Außenbereich.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude

Gem. Bauantrag war eine zusätzliche Flachdachgarage an der Grundstücksgrenze geplant. Bezüglich dieser Garage wurden bisher noch keine Bauteile ausgeführt. Da bereits eine Garage im UG des Hauses vorhanden ist, wird die Flachdachgarage in dieser Bewertung nicht in Ansatz gebracht.

3.4 Außenanlagen

Das Vorhandensein und ggf. die Funktionsfähigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz konnte nicht überprüft werden.

Die Herstellung der Außenanlagen steht noch vollständig aus. Gemäß Bauantrag ist vorderseitig die Befestigung als Hauszugang sowie Zufahrt zur Haus- und zur Flachdachgarage geplant. Zwischen Haus und Flachdachgarage war eine Treppe zur rückseitig geplanten Terrasse vorgesehen. Der Hang sollte hinter der Terrasse durch 2 Stützmauern mit jeweils 2m Höhe gesichert werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einer Rohbau-Doppelhaushälfte bebaute Parzelle in 66693 Mettlach, In Droschelt 3c, zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarhölzbach		2
Flur	Flurstück	Fläche
3	61/151	301 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 **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstückstiefe = 35m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 09.12.2025
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstückstiefe = Ca. 25m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 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)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 113,30 €/m ²	
Tiefe (m)	35 m	Ca. 25m	× 1,10	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E3
Topografie	Hanglage	Hanglage	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 124,63 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 124,63 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	= 124,50 €/m²	
301qm x 124,50 €/qm	= 37.474,50 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt	rd. 37.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **37.000,00 €**.

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 für die Grundstückstiefe.
- E3: Anpassung der Microlage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

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 Vergleichswertverfahren 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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 bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	1-FH (Doppelhaushälfte)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	239,00 m ²
Baupreisindex (BPI) seit 01.2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	918,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.740,53 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	415.986,67 €
• Zu-/Abschläge: Teilausbau UG	5.000,00 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	420.986,67 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung	80 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	0 %
• Faktor	1,00
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	420.986,67 €
• Nebengebäude:	0,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	420.986,67 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	421.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 33.680,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 454.684,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 491.680,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 442.512,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 360.000,00 €
	+ 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 82.512,00 €
	rd. 83.000,00 €

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 %			15	8	
Dach	15,0 %			10	5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			5	6	
Innenwände und -türen	11,0 %			10	1	
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %			9	2	
Fußböden	5,0 %			4	1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			6	3	
Heizung	9,0 %					9
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			4	2	
insgesamt	100,0 %	0 %	0 %	63 %	28 %	9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3,4	1-schaliges Mauerwerk; WDVS; Wärmeschutzniveau nach 2005
Dach	
Standardstufe 3,4	beschichtete Ziegel-/ Dachsteindeckung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Wärmeschutzniveau nach 2005.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3,4	Fenster mit Dreifach-Verglasung und Einbruchschutz; höherwertige Außentüren mit zeitgemäßem Wärmeschutz; manuelle Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3,4	Innentüren mit Holzzargen; teilweise mit Lichtausschnitt oder Glastüren; Innenwände in Massivbauweise.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3,4	Stahlbetondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; gewendelte Stahlbetontreppen.
Fußböden	
Standardstufe 3,4	Fliesen, Kunststoff und Laminat in besserer Qualität und Ausführung auf gedämmter Unterkonstruktion.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3,4	Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC, 1-2-Waschtische; zusätzliches Gäste-WC; gute Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Luft-Wasserwärmepumpe oder Hybrid-System; Fußbodenheizung.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3,4	Zeitgemäße Installationen mit mehreren LAN- und TV-Anschlüssen, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppelhaushälfte (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	0,0	0,00
3	835,00	63,0	526,05
4	1.005,00	28,0	281,40
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 920,85			
gewogener Standard = 3,46			

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	920,85 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Größenanpassung bei ca. 239m ² BGF	x 1,06
- Einseitig angebaut	x 0,94
- Eine Wohneinheit	x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 917,54 €/m² BGF
rd. 918,00 €/m² 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 schadhaften 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (inkl. baulicher Außenanlagen)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	33.680,00 €
Summe gerundet	33.680,00 €

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 gem. ImmoWertV 2021:

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	80	80	80	80	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer beträgt demnach 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Baujahr: Rohbau; der Großteil der Bauarbeiten einschl. Außenanlagen steht noch komplett aus. Die noch fehlenden Leistungen werden fiktiv in Ansatz gebracht und mit ihren grob geschätzten Kosten in der Berechnung berücksichtigt.

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

Hieraus ergibt sich ca. 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Teilmodernisierung der Bäder / WC's	2	0,0	0,0	
Teilmodernisierung des Innenausbau	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung; Grundriss-Qualität	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	0,0	

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter von 0 Jahren (infolge noch ausstehender Fertigstellung) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahren – 0 Jahren =) 80 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (ggf. modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 80 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 80 Jahre =) 0 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2025 – 0 Jahren) =2025.

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

- (nach Fertigstellung der fiktiv vorausgesetzten Arbeiten) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 80 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 2025

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 	- 360.000,00 €
Summe	- 360.000,00 €

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 Grundstücksreinertrages 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		Wohn- 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 (Neubau) inkl. UG-Nutzflächen Zuschlag Garage	1	UG+EG+DG	Ca. 122		11,00	1.342,00	16.104,00
	2	UG			60,00	60,00	720,00
Summe				-		1.402,00	16.824,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.824,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	- 2.403,48 €
jährlicher Reinertrag	= 14.420,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 37.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.110,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 80 Jahren Restnutzungsdauer	= 13.310,52 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	× 30,201
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 401.991,01 €
vorläufiger Ertragswert	+ 37.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	= 438.991,01 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	+ 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 438.991,01 €
Ertragswert	- 360.000,00 €
	+ 0,00 €
	= 78.991,01 €
	rd. 79.000,00 €

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 (WoFlV; 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	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00x122	1.708,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	336,48
Summe			2.403,48

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	- 360.000,00 €
Summe	- 360.000,00 €

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. **83.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **79.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 durchschnittlicher Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in durchschnittlicher 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: $[83.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 79.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 82.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer im Rohbau befindlichen Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 66693 Mettlach, In Droschelt 3c,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarlözbach	2281	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarlözbach	3	61/151

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

82.000,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 18.12.2025

Architekt Peter Barth
Diplom-Ingenieur Hochbau
Sachverständiger Immobilienbewertung
Fitter Str. 3 66663 Merzig-Hilbr
Tel. 06861/78844
mail@architekt-peter-barth.de

MITGLIED DER
AKS
F 843
DES SAARLANDES

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 in Anlehnung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Flurkarte Bewertungsobjekt Parz. 61/151

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 80-0
info@merzig-wadern.de
www.merzig-wadern.de

Bankverbindung
Sparkasse Merzig-Wadern
IBAN: DE27 5935 1040 0000 0317 65 | BIC: MERZDE55XXX
Postbank Saarbrücken
IBAN: DE81 5901 0066 0002 1836 69 | BIC: PBNKDEFF590

USt.-Id.-Nr.
DE 252675644
Steuernummer
040/149/02576

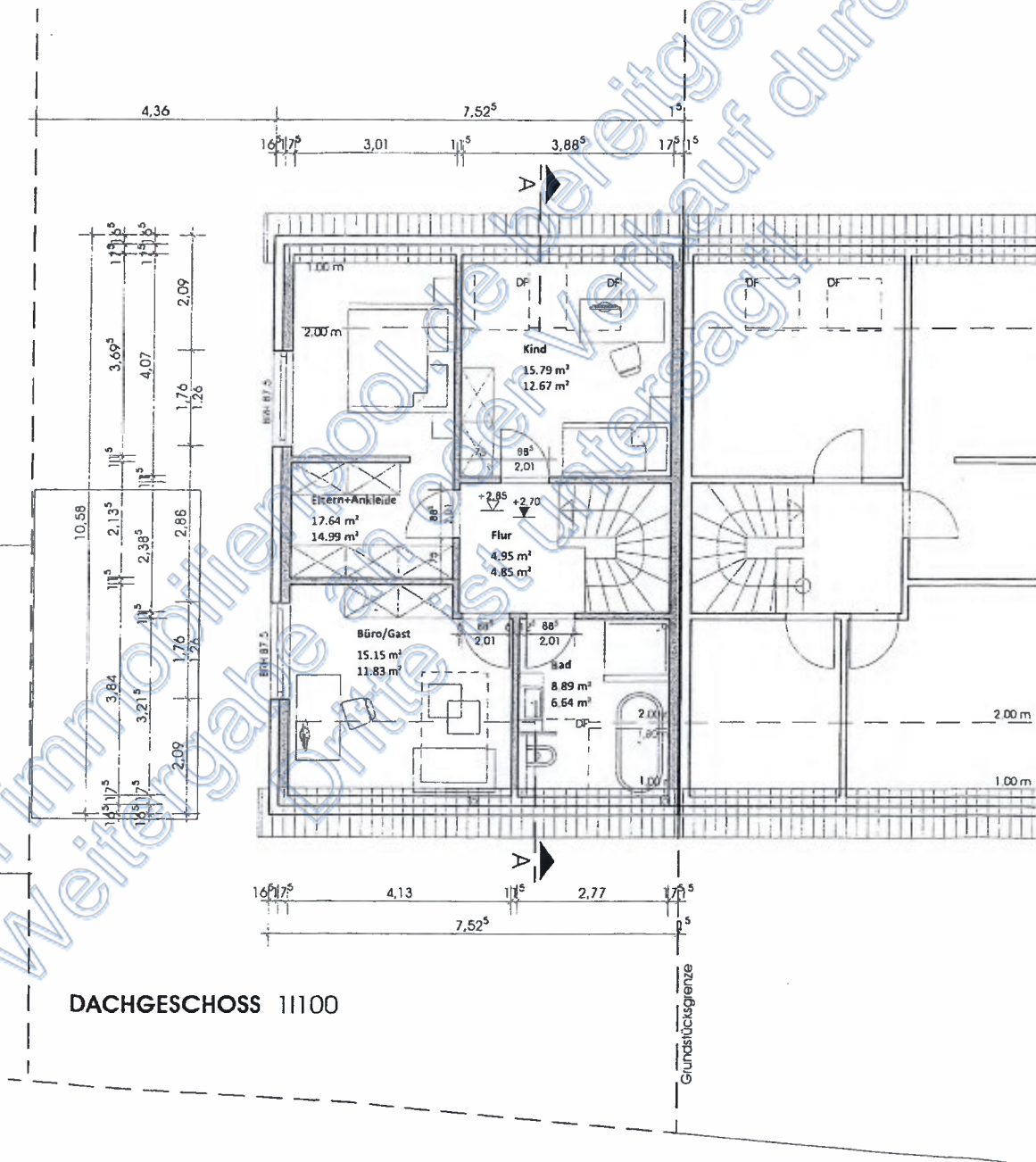


8 Bauantragsunterlagen

Lageplan

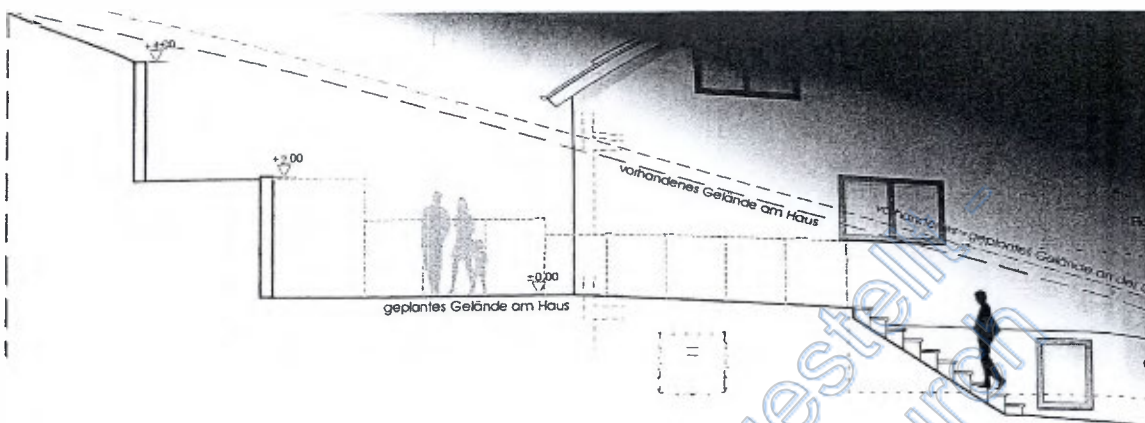
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Dachgeschoss

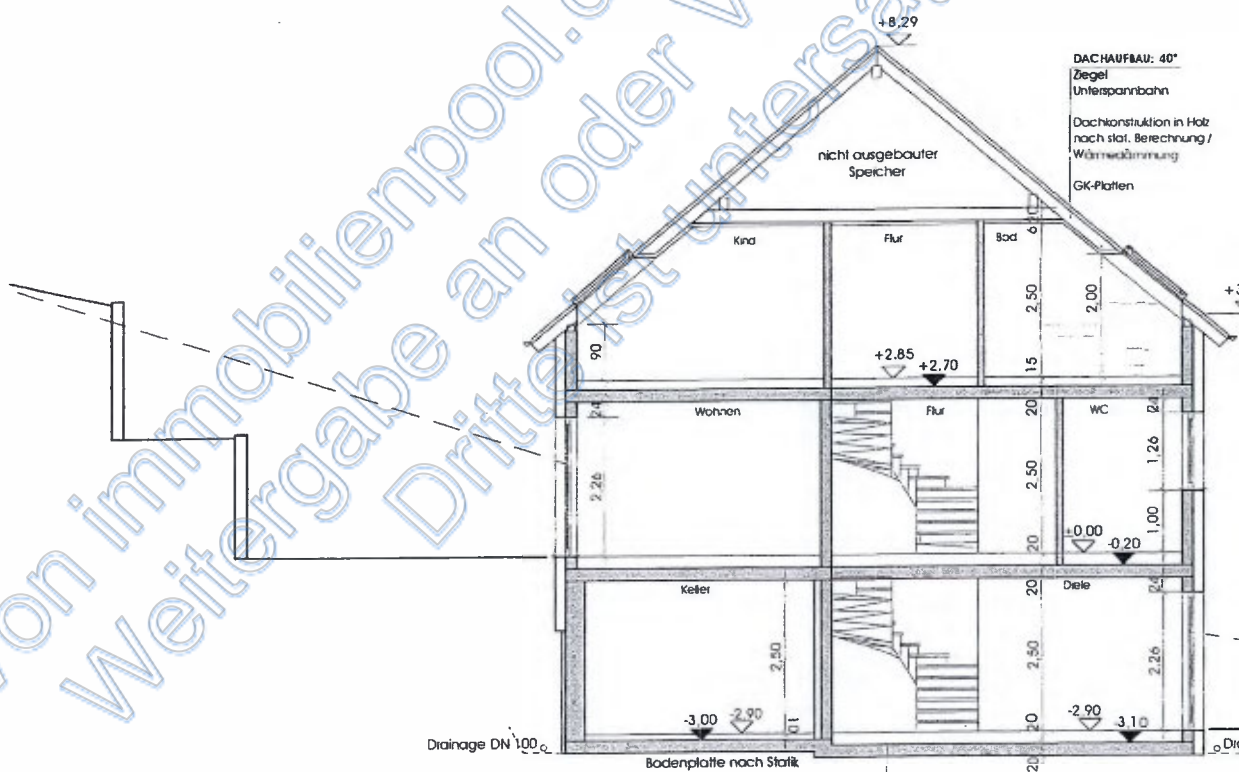


DACHGESCHOSS 11100

Schnitt



SÜDOSTANSICHT (rechte Seitenansicht) 1:1100



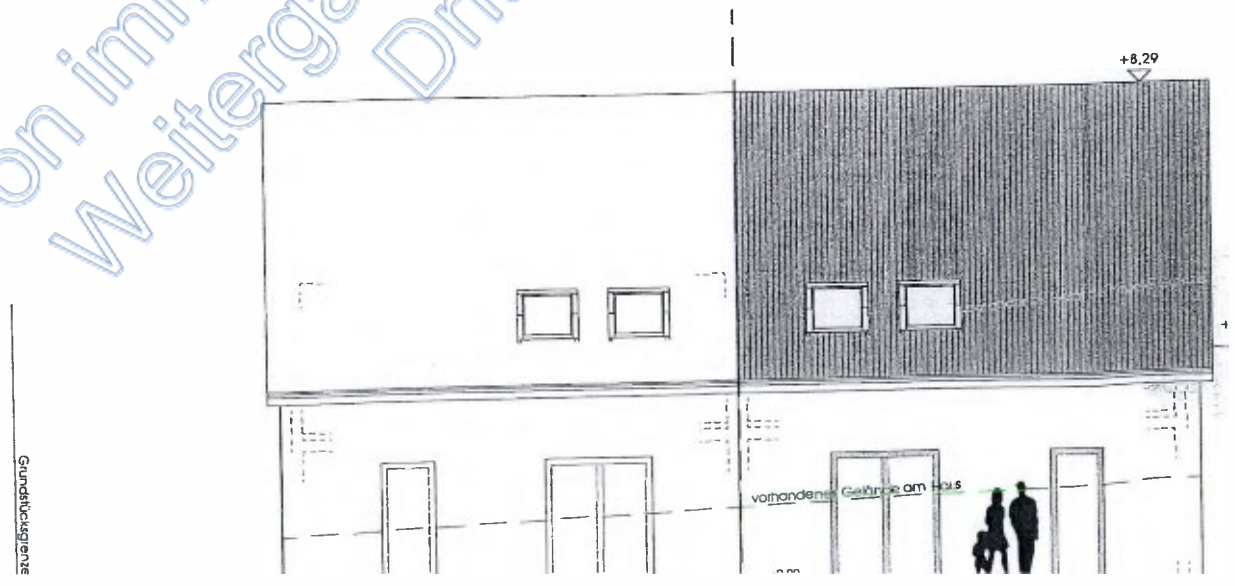
SYSTEMSCHNITT A--A 1:1100

BODENAUFBAU:
 Estrich + Belag
 PE-Folie
 Dämmung
 Abdeckung DIN 18195
 Bodenplatte lt. Statik
 Schotterpackung

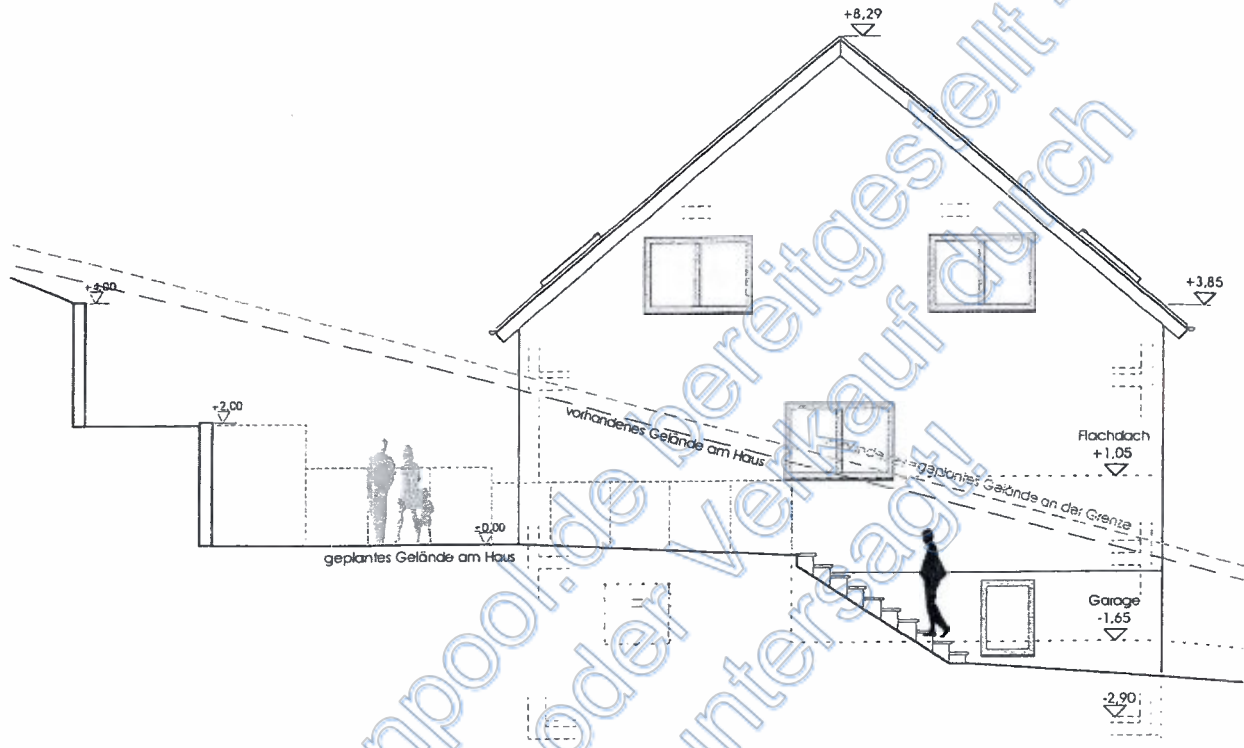
Vorderansicht



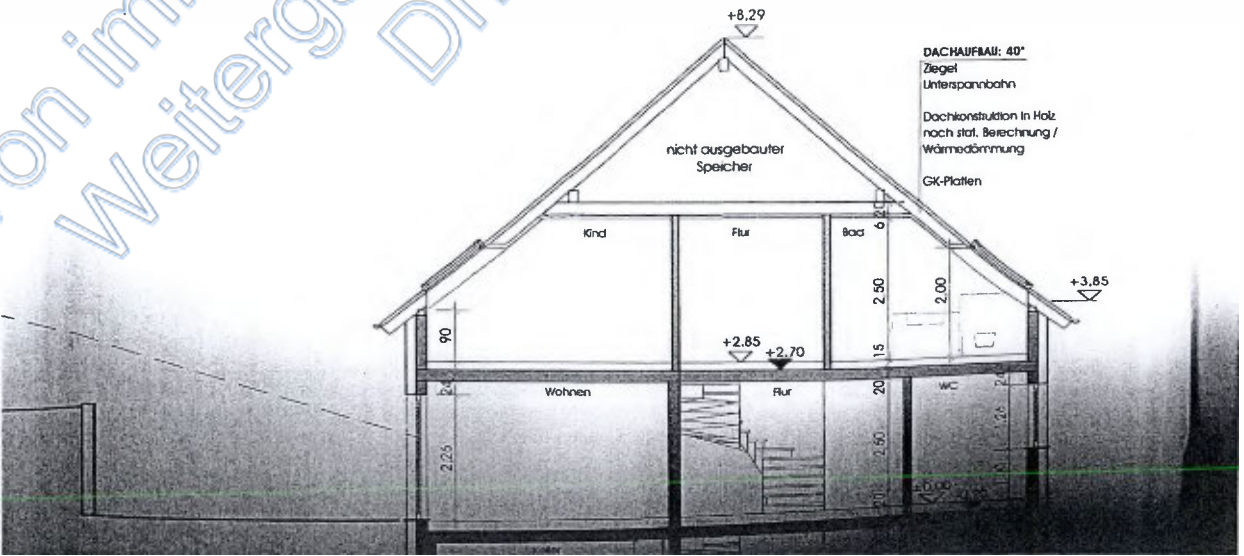
NORDOSTANSICHT (Straßenansicht) 11100



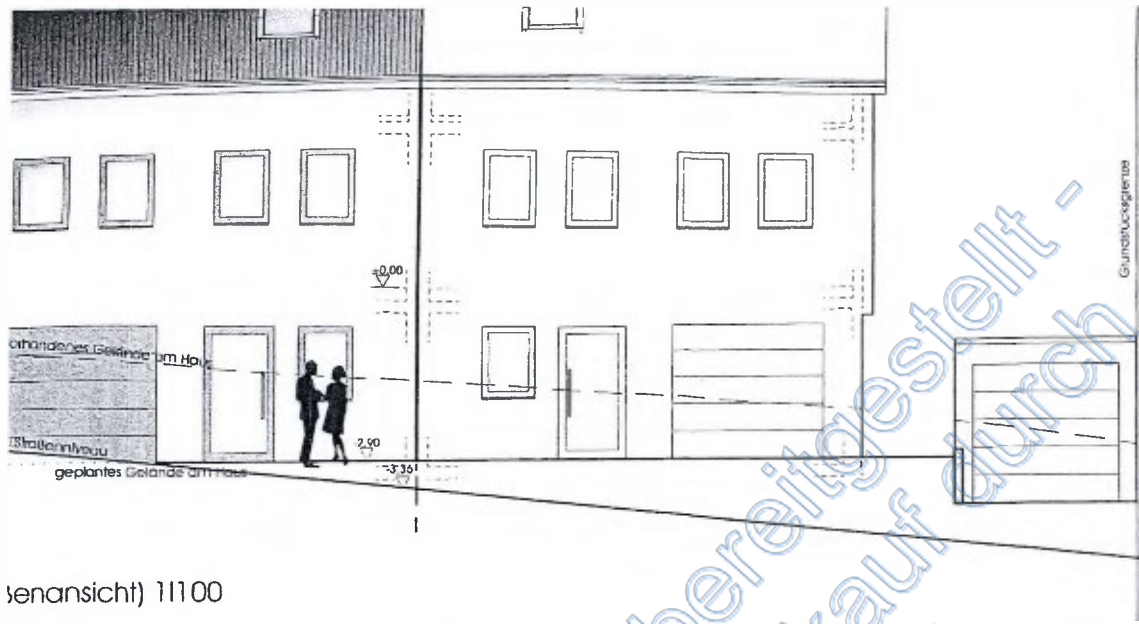
Giebelansicht



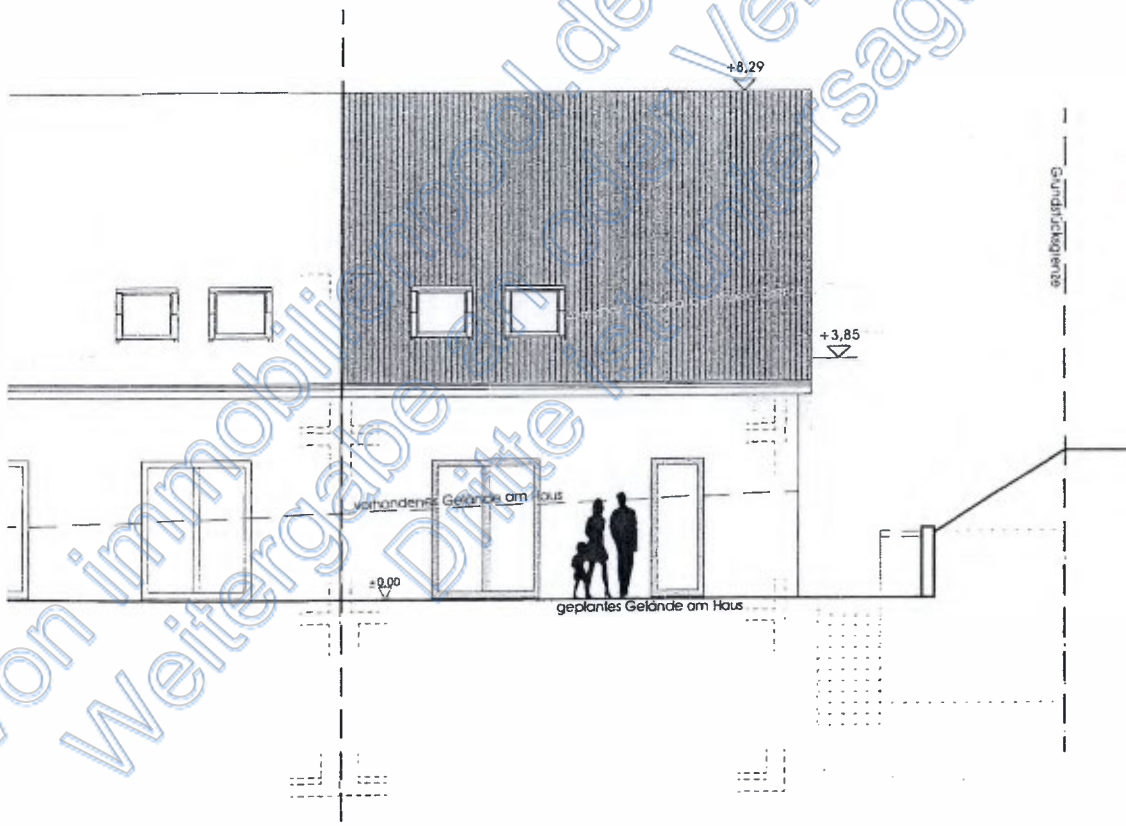
SÜDOSTANSICHT (rechte Seitenansicht) 1:1100



Rückansicht



Senansicht) 11100



SÜDWESTANSICHT (Rückansicht) 11100

Auszug der Flächenberechnung aus dem Bauantrag

IV. Wohnfläche

<u>UG</u>				
	Diele	$(1.538) \times 0.5 + 2.385 \times 3.325 + 3.33 \times 1.26 -$ $(1.065 \times 1.0 + 1.065 \times 0.999 + 1.0 \times 2.383) -$ $(0.015 \times (2.383 + 3.325 + 5.715 + 1.26 +$ $3.33 + 2.065)) + 1.698 \times 1.001 -$ $\frac{1}{2} \times 1.0 \times 1.042$	=	9.29 m ²
<u>EG</u>				
	Flur	$3.66 \times 1.26 - (0.015 \times (3.66 + 1.26 + 1.275 +$ $1.26))$	=	4.50 m ²
	WC	$1.26 \times 1.94 - (0.015 \times (1.26 + 1.94 + 1.26 +$ $1.94))$	=	2.35 m ²
	HWR/AR	$1.95 \times 3.155 - (0.015 \times (1.95 + 3.155 + 1.95$ $+ 3.155))$	=	6.00 m ²
	Ko/Ess/Wo	$5.89 \times 3.51 + 4.01 \times 7.01 - (0.015 \times (3.51 +$ $5.89 + 3.5 + 4.01 + 7.01 + 9.9)) +$ $1.76 \times 0.13 + 0.885 \times 0.13$	=	48.62 m ²
	EG gesamt =			61.47 m²
<u>DG</u>				
	Flur	$1.821 \times 2.387 + 0.498 \times 1.2 - (0.015 \times (1.821$ $+ 2.387 + 2.319))$	=	4.85 m ²
	Kind	$(3.885 \times 1.192 - 0.015 \times (3.885 + 4.07 +$ $3.885 + 4.07)) \times 0.5 + 2.758 \times 3.885 - 0.015 \times$ $(3.885 + 4.07 + 3.885 + 4.07)$	=	12.67 m ²
	Eltern + Ankleide	$(1.192 \times 3.01 - 0.015 \times (3.697 + 2.192 +$ $0.115 + 2.192 + 2.135 + 3.01 + 5.947 +$ $3.01)) \times 0.5 + 0.818 \times 2.499 + 2.192 \times 2.384 +$ $2.135 \times 3.01 - 0.015 \times (3.697 + 2.192 +$ $0.115 + 2.192 + 2.135 + 3.01 + 5.947 +$ $3.01)$	=	14.99 m ²
	Büro/Gast	$(4.129 \times 1.192 - 0.015 \times (4.129 + 3.213 +$ $1.119 + 0.625 + 3.01 + 3.838)) \times 0.5 +$ $3.01 \times 2.526 + 1.119 \times 1.901 - 0.015 \times (4.129$ $+ 3.213 + 1.119 + 0.625 + 3.01 + 3.838)$	=	11.83 m ²
	Bad	$(2.766 \times 1.192 - 0.015 \times (2.766 + 3.213 +$ $2.766 + 3.213)) \times 0.5 + 1.901 \times 2.766 - 0.015$ $\times (2.766 + 3.213 + 2.766 + 3.213)$	=	6.64 m ²
	DG gesamt =			50.98 m²
	Wohnfläche gesamt =			121.74 m²

V. Nutzfläche

<u>UG</u>				
Technik	$3.155 \times 1.95 - (0.015 \times (3.155 + 1.95 + 3.155 + 1.95))$	=		6.00 m ²
Keller	$3.775 \times 6.88 + 0.105 \times 3.275 - (0.015 \times (3.777 + 6.88 + 3.88 + 3.275 + 0.105 + 3.605))$	=		25.99 m ²
Garage	$3.375 \times 5.715 - (0.015 \times (3.375 + 5.715 + 3.375 + 5.715))$	=		19.02 m ²
Garage 2	$2.65 \times 5.575 - (0.015 \times (2.65 + 5.575 + 2.65 + 5.575))$	=		14.53 m ²
UG gesamt =				65.54 m²

VI. Bruttorauminhalt

UG:	$3.2 \times (10.41 \times 7.355) + 3.2 \times 0.03 \times (2 \times 7.355 + 2 \times 10.41) + 0.10 \times 3.78 \times 6.335$	=		250.81 m ³
EG:	$2.85 \times (7.525 \times 10.58) + 2.85 \times 0.03 \times (2 \times 10.58 + 2 \times 7.525)$	=		230.00 m ³
DG:	$3.146 \times (5.29 \times 7.525) + 3.146 \times (7.525 \times 5.29) + 6.0 \times 0.03 \times (2 \times 7.525 + 2 \times 10.58)$	=		256.99 m ³
Bruttorauminhalt Wohnhaus gesamt =				737,80 m³
Garage:	$3.00 \times (3.00 \times 6.00) \times 0.03 \times (2 \times 3.00 + 2 \times 6.00)$	=		54.54 m ³
Bruttorauminhalt insgesamt =				792,34 m³

9 Fotoanlage

Vorderseite „In Droschelt 3c“ (linkes Haus) Rück- und Giebelseite



Beispiel Baumüllablagerungen



lokal fehlendes Mauerwerk / Ringbalken



Beispiel Unebenheiten / Mörtelüberstände fehlende Ausmörtelung; Moos-/Algenbildung



Rückansicht (Bereich geplante Terrasse)



hinterer Grundstücksteil (steiler Hang)



Detail dünne Haustrennwände; Schallbrücken



keine durchgehende Haustrennfuge



Fehlende obere Befestigung Abdichtungsbahn



Detail Steine / Mörtel an Abdichtungsbahn



lokale Risse in Mauersteinen



vom Mauerwerk gelöste Abdichtungsbahn



Geplantes DG-Bad



Beispiel Betonüberstände



DG-Gästezimmer; tiefe Pfützen



Moosbildung an unterem Wandbereich



Detail Haustrennwand



DG-Ankleide



Elternzimmer Rückseite



schmaler Durchgang Schlafzimmer / Ankleide



Kinderzimmer Rückseite



lokal noch fehlendes Mauerwerk



Beispiel fehlender Türanschlag



lokal nicht fachgerechte Betonoberfläche



Risse in Oberseite der EG-Betondecke



Wassereintritt durch Pfützen und Risse



Gewendelte Stahlbetontreppe DG / EG



Wohn-/ Esszimmer im EG



Bereich Küche im Wohn-/ Esszimmer



Beispiel Bauschuttablagerungen



Wohnbereich; lokal fehlendes Mauerwerk



Deckenuntersicht mit zahlreichen Rissen



Bindemittel-Auswaschungen im Rissbereich



Gäste-WC Vorderseite



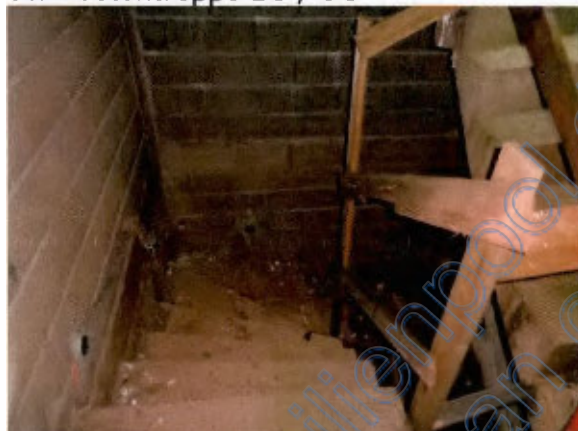
nicht fachgerechte Installationsschlitze



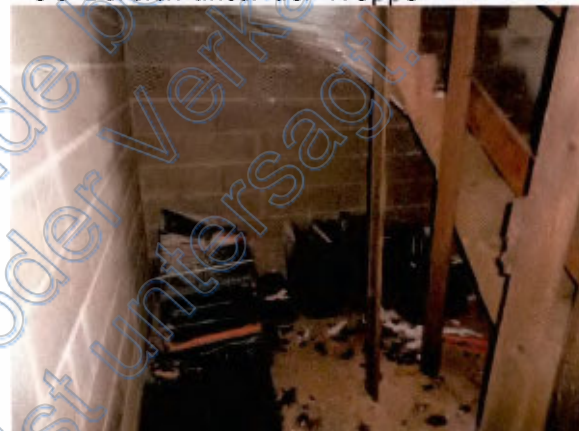
Hauswirtschaftsraum Vorderseite



Stahlbetontreppe EG / UG



UG-Bereich unter der Treppe



Rohrstützen in UG-Bodenplatte



Haustür und Fenster Technikraum



Fehlende Trennwand Diele/ Technikraum



Schlitz in Haustrennwand (Schallbrücke)



UG-Kellerraum mit Giebelfenster



Baumüllablagerungen



UG-Garage



Beispiel durchfeuchtete Wandflächen

