



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



### Zwangsvorsteigerungssache 11 K 3/25

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

### einseitig angebauten Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 66693 Mettlach, Bachstr. 7.

Grundbuchbezirk:	Saarhölzbach
Blatt:	1995
Gemarkung:	Saarhölzbach
Flur:	3
Flurstück-Nr.:	300/4; 69/56 und 301/4
Größen:	50 qm, 37qm und 6 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr:	Ca. 1909
Wohnfläche EG, OG, DG:	ca. 118qm
Zustand (überwiegend):	Renovierungs- und Sanierungsbedarf
Nebengebäude:	Keine

**Der Verkehrswert der Parzellen 300/4, 69/56 und 301/4 als wirtschaftliche Einheit wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt mit rd.**

# 51.000,00 EUR

(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
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.....	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage .....	6
2.5.1	Großräumige Lage .....	6
2.5.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.6	Gestalt und Form .....	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.8	Privatrechtliche Situation.....	8
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.9.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	8
2.9.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.9.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.11	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	10
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	11
3.2	Gebäude .....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	11
3.3	Nebengebäude .....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung .....	18
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Sachwertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	23
4.5	Ertragswertermittlung .....	28

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	34
4.6.5	Verkehrswert .....	35
<b>5</b>	<b>Rechtgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>36</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	37
<b>6</b>	<b>Flurkarte .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Baulastauskunft.....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Luftbild.....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Fotoanlage .....</b>	<b>41</b>

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

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

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

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

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

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

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einseitig angebautes 1-Familienhaus, bestehend aus EG, OG und ausgebautem DG.
Objektadresse:	Bachstr. 7, 66693 Mettlach.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarhölzbach, Blatt 1995.
Katasterangaben:	Gemarkung Saarhölzbach. Flur 3; Parz. 300/4; Größe 50 qm Flur 3; Parz. 69/56; Größe 37 qm Flur 3; Parz. 301/4; Größe 6 qm Grundstücksgröße demnach insgesamt: 93qm

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Auftrag vom 07.03.2025. AZ: 11 K 3/25.
Eigentümer:	Siehe Grundbuch.

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025
Qualitätsstichtag:	09.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer; 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 beim Bauamt Mettlach sowie der UBA Landkreis Merzig-Wadern (ergebnislos), Schnellaufmaß und Flächenberechnungen; Fotos des Bewertungsobjektes.
Gutachtenerstellung:	Ausschließlich durch den Gutachter.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Durch den Eigentümer bewohnt.
Hausverwaltung:	Keine bekannt.
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar, nicht vorhanden.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Lag bei der Bewertung nicht vor.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	<p>Aufgrund der lokal sehr umfangreichen Mengen an gelagerten Materialien, Möbel, Einrichtungen und sonstigen Gegenständen waren die Räume und Bauteile teilweise nicht einsehbar. Die Rückseite, die linke Giebelseite sowie die rückseitige Dachfläche waren infolge fehlender Zugänglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt einsehbar.</p> <p>Abweichend von der Flurkarte ist am linken Giebel in der Örtlichkeit ein Absatz / Versprung vorhanden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt grenzt rückseitig unmittelbar an einen felsigen Steilhang.</p>

## 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:

Im 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 vorhanden. 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:

Sehr beengte Situation zwischen rückseitigem Steilhang (Verschattung) und vorderseitig unmittelbar angrenzende Straße (Lärm, Staub, Abgase, Verkehrserschütterungen).

Topografie:

Rückseitig angrenzender Steilhang.

## 2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Nahezu rechteckiges Grundstück (drei Parzellen als wirtschaftliche Einheit); im Mittel ca. 10m x 10m (siehe Flurkarte im Anhang).

## 2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bachstr. 7; innerörtliche Straße; etwas Fremdverkehr

Straßenausbau:

vollständig ausgebaut mit Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung. Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitig angebautes Wohnhaus; zweiseitige Grenzbebauung. Die beiden übrigen Seiten weisen nur noch ca. 1m breite Restflächen bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen auf.

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:

Parz. 69/56: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für die VSE AG in Saarbrücken.

Parz. 69/56: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagenstationsrecht) für die VSE AG in Saarbrücken.

Parz. 69/56 und 301/4: Grunddienstbarkeit (Duldung von Steinschlag) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Saarhölzbach, Flur 3, Nr. 69/55.

Parz. 300/4, 69/56 und 301/4: Zwangsversteigerungsvermerk.

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 telefonischer Rückfrage bei der Gemeinde Mettlach liegt das Bewertungsobjekt jedoch in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren ohne Grundbuchvermerk).

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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulisten 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.

Verfügbungs- und Veränderungssperre: Nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiet: Wurde nicht überprüft und kann bei Bedarf bei der zuständigen Gemeinde angefragt werden.

## 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 nicht nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird altersbedingt dennoch die volle materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Definition:

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

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

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

## 2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt; demnach bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Hauptgebäudes: Einseitig angebautes 1-FH (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ursprungsbaujahr: Unbekannt; gemäß Angaben des Eigentümers ca. 1909  
Augenscheinlich wurden nachträglich jedoch kleinere Anbauten bzw. Umbauten durchgeführt.

Wertsteigernde Modernisierungen:  
(der letzten 10-20 Jahre) Gem. Angaben des Eigentümers wurden die EG-Fenster der Vorderseite sowie die Haustür ca. 2015 erneuert und die Dachdeckung ca. 2020 gereinigt und versiegelt.

Hauptnutzfläche: Im EG, OG und DG insgesamt ca. 118qm.

Außenansicht: Fassaden verputzt und gestrichen; Satteldach vorderseitig mit Dachstein- bzw. Ziegeldeckung.

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbau.

Fertighaus (Hersteller /-typ): Kein Fertighaus.

Fundamente: Vermutlich Bruchstein und Beton.

Bodenplatte: Nicht feststellbar, vermutlich (zumindest teilweise) Beton.

Umfassungswände: Soweit erkennbar Mauerwerk, z.B. Bruchstein.

Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecken:	Nicht einsehbar, vermutlich überwiegend Holzbalkendecken, teils auch Stahlträger mit Betonzwischenfeldern (über Öllagerraum) oder Natursteingewölbe (neben Öllagerraum).
Dach:	
Dachkonstruktion:	Soweit erkennbar Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach mit vorderseitigem Zwerchgiebel.
Dacheindeckung:	Dachstein-/ Ziegeldeckung.
Dachdämmung:	Nicht feststellbar.
Regenrinnen / Fallrohre:	Überwiegend Zinkblech.
Kamin:	Innenkamin und Edelstahl-Außenkamin vorhanden.
Anmerkung:	Die Bauteile waren teilweise nicht einsehbar. Demnach sind Abweichungen möglich.
Hauseingang(sbereich):	Kunststoff-Haustürelemente mit schmalem Lichteusschnitt (ca. 2015 erneuert).
Treppen:	
Treppen:	EG-OG: Schmale steile Holztreppe. OG-DG: Sehr schmale und steile Holzstiege.
<b>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</b>	
Erdgeschoss:	Flur, Küche, Esszimmer, Bad, Öllagerraum mit Heizung und Gewölbe-Abstellraum (durch Bad erreichbar).
Obergeschoss:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur mit rückseitiger Außentür.
Dachgeschoss:	1 Zimmer

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

Beschreibungseinheit 1: Wohnflächen im EG, OG und DG

Beschreibungseinheit 2: EG-Nebenräume (Öllager mit Heizung; Gewölbe-Abstellraum).

## **Wichtige Vorbemerkung:**

**Aufgrund der lokal sehr umfangreichen Mengen an gelagerten Materialien, Möbel, Einrichtungen und sonstigen Gegenständen waren die Räume und Bauteile teilweise nicht einsehbar. Die Rückseite, die linke Giebelseite sowie die rückseitige Dachfläche waren infolge fehlender Zugänglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt einsehbar.**

Beschreibungseinheit 1: Wohnfläche im EG, OG und DG

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge:	Meist einfache Standardbeläge wie Fliesen und Laminat.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Putz, Tapete, Anstrich, einfache Verkleidungen, stellenweise auch Fliesen.
Deckenbekleidungen:	Siehe Wandverkleidung.
Kleiner OG-Freisitz Rückseite:	
Bodenbeläge:	Fliesen / Platten / Beton.
Überdachung:	Schadhafte Wellacrylglasplatten.
Fenster und Türen	
Fenster:	Verschiedene Ausführungen wie Holz- oder Kunststoffelemente aus unterschiedlichen Einbaujahren, überwiegend mit Zweifachverglasung, vereinzelt auch Einfachverglasung; größtenteils mit manuellen Rollläden aus Kunststoff.
Türelemente:	
OG-Außentür Rückseite:	Alte Holztür mit kleinem Lichtausschnitt (Einfachverglasung).
Zimmertüren:	Meist einfache, ältere Holz-/ Holzwerkstoffelemente mit entsprechenden Umfassungszargen und Griffgarnituren.
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	
Elektroinstallation:	Dachständeranschluss; Elektro-Hauptverteilung von ca. 1988; übrige Installationen im eher einfachen Standard, vermutlich größtenteils aus den 80er Jahren.
Heizung:	Ölheizung; Standard-Plattenheizkörper und Verrohrung; gem. Angaben vermutlich aus den 90er Jahren.
Warmwasserversorgung:	Zumindest teilweise elektrisch (Durchlauferhitzer).
Lüftungsanlagen:	Nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Sanierungsbedürftiges EG-Bad (Durchgangsraum zwischen Esszimmer und Öllagerraum) mit Wanne, WC und Waschtisch im einfachen Ausstattungsstandard. Im EG sind weiterhin die üblichen Küchenanschlüsse vorhanden.

## Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine erkennbar.

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

## **Beschreibungseinheit 2: EG-Nebenräume (Öllager mit Heizung; Gewölbe-Abstellraum; überwiegend vorhanden)**

Bodenbeläge: Fliesen, teils roher Beton / Estrich.

Wandbekleidungen: Einfacher Unterputz.

Deckenbekleidungen: Putz / Anstrich.

Elektro-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsanlagen: Öl-Heizkessel, Fabr. „Sieger“ mit WW-Unterbauspeicher, gem. Angaben aktuell infolge Ölmanags außer Betrieb; Anschluss an Edelstahl-Abgasrohr an der rückseitigen Fassade. Einfache Elektro- und Heizungsinstallation, über Putz verlegt. Neuerer Durchlauferhitzer für Warmwasserbereitung im Heizungs-/ Öllagerraum.

Fenster: Kleine Zuluftöffnung in rückseitiger Außenwand.

## **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Keine wertsteigernden Bauteile erkennbar.

Besondere Einrichtungen: Keine erkennbar.

Belichtung und Besonnung: Überwiegend ungünstig bzw. unbefriedigend (Orientierung vorderseitiger Fenster nach Nordosten; EG-Rückseite im Erdreich; Verschattung durch rückseitigen Steilhang; im Verhältnis zur jeweiligen Raumgröße teils relativ kleine Fensterflächen).

Grundrissgestaltung: Ungünstig bzw. nicht mehr zeitgemäß (z.B. zahlreiche Durchgangsräume; kein Bad oder WC im OG/DG; niedrige Geschoss- und Durchgangshöhen).

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

1. Umfangreicher Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsbedarf an zahlreichen Bauteilen im Innen- und Außenbereich wie: Außenputz und -anstrich, Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen, alten Fenstern und rückseitiger OG-Außentür, Rollläden und -gurten, Bad, Installationen und Ausstattungen, Innentüren, Treppen und Treppengeländern; Regenrinnen, Fallrohre, rückseitiger Außentür-Überdachung, fehlende Außen-Fensterbänke.
2. Überwiegend ungünstig bzw. unbefriedigende Belichtung (Orientierung vorderseitiger Fenster nach Nordosten; EG-Rückseite im Erdreich;

Verschattung durch rückseitigen Steilhang mit Aufwuchs; im Verhältnis zur jeweiligen Raumgröße teils relativ kleine Fensterflächen).

3. Ungünstige bzw. nicht mehr zeitgemäße Grundrisse (z.B. zahlreiche Durchgangsräume; kein Bad oder WC im OG/DG; niedrige Geschosshöhen und Durchgangshöhen; lokale Stufen / Niveauunterschiede im EG).
4. Stellenweise Feuchtigkeit im Mauerwerk, (insbesondere im EG), Folgeschäden an Bauteile wie Putz und Anstrich.
5. Lokale Schimmelbildung.
6. Baujahresbedingtes Risiko von Schadstoffen in Bauteilen.
7. Gem. Angaben des Eigentümers erfolgen regelmäßige Überprüfungen des rückseitigen Felshangs auf lockeres Gestein. Dennoch verbleibt ein Restrisiko für Steinschlag (siehe auch Dienstbarkeit im Grundbuch „Duldung von Steinschlag“).
8. Stark beengte Situation durch rückseitigen Felshang, rechtsseitigen Anbau des Nachbargebäudes, vorderseitig unmittelbar angrenzende Straße sowie nahezu vollständig überbautes Grundstück, wodurch kaum Garten-/ Freiflächen oder Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück vorhanden sind (siehe auch Flurkarte im Anhang).
9. Der linke Giebel ist stark mit Efeu überwuchert, welcher sich auch über bzw. in die Dachdeckung auszubreiten beginnt.
10. Rückseitige Überwucherungen durch Gestrüpp des rückseitigen Steilhanges.
11. Teils niedrige Durchgangs- und Raumhöhen (z.B. im EG ca. 2,15, im Bad ca. 1,95m, im Öllagerraum / Heizraum ca. 1,80m; im Gewölbe-Abstellraum maximal ca. 1,70m; im OG ca. 2,19m; im DG hoher Anteil an Dachschrägenflächen unter 2m).
12. Abweichend von der Flurkarte ist am linken Giebel in der Örtlichkeit ein Absatz / Versprung vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

### **3.3 Nebengebäude**

Keine.

### **3.4 Außenanlagen**

Die Funktionsfähigkeit der Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz konnte nicht überprüft werden, wird jedoch vorausgesetzt.

Die Parzellen sind nahezu vollständig überbaut. Die rückseitigen Restflächen sind als kleiner Freisitz / Weg befestigt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Parzellen in 66693 Mettlach, Bachstr. 7, zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Saarhölzbach	1995	1, 2 und 3
Flur	Flurstück	Fläche
3	300/4	50 m <sup>2</sup>
	69/56	37 m <sup>2</sup>
	301/4	6 m <sup>2</sup>

### 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 **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstückstiefe	= 35m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstückstiefe	= Ca. 10m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei
<b>beitragsfreier</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>Bodenrichtwert</b> = <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	×	1,03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW	am	=	51,50 €/m <sup>2</sup>
Tiefe (m)	35 m	Ca. 10m		×	1,00
Mikrolage	Durchschnittlich	schlechter		×	0,90
Topografie	Hanglage	Hanglage	x	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	46,35 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>46,35 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert rd.</b>	=	<b>46,50 €/m<sup>2</sup></b>
50qm+37qm+6qm: 93qm x 46,50 €/qm	=	4.324,50 €
<b>beitragsfreier Bodenwert gesamt</b>	<b>rd. 4.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **4.300,00 €**.

### 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: Aufgrund der sehr geringen Tiefe von nur ca. 10m wird keine wertsteigernde Anpassung vorgenommen.
- E3: Lage zwischen rückseitigem Steilhang sowie vorderseitig unmittelbar angrenzende Straße mit mehr Fremdverkehr als in den sonstigen Straßen der Zone.

## 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 ( $m^2$ ) 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 „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  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  $\times$  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 Sachwerten“ (= 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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	1-FH
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) seit 01.2025 (2010 = 100)</b>	184,7
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	803,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.483,14 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	289.212,30 €
• Zu-/Abschläge:	0,00 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	289.212,30 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung	13 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	80 %
• Faktor	0,20
<b>Zeitwerte</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	57.842,46 €
• Nebengebäude:	0,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	57.842,46 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet</b>	<b>57.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet</b>	<b>+ 1.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 59.500,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 4.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 63.800,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	<b>× 1,37</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 87.406,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 35.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>+ 0,00 €</b>
	<b>= 52.406,00 €</b>
	<b><u>rd.</u> 52.000,00 €</b>

#### 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. WoFlV) 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 %	13	10			
Dach	15,0 %		7	8		
Fenster und Außentüren	11,0 %	3	5	3		
Innenwände und -türen	11,0 %		11			
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %	4	7			
Fußböden	5,0 %		4	1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		9			
Heizung	9,0 %			9		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		2	4		
insgesamt	100,0 %	20 %	55 %	25 %	0 %	0 %

###### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1,2	1-2-schaliges Bruchsteinmauerwerk (Wärmeschutz vor 1980); Putz und Anstrich
Dach	
Standardstufe 2,3	beschichtete Ziegel-/ Dachsteindeckung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (Standard vor ca. 1995).
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1,2,3	Fenster und Außentüren verschiedener Baujahre und Verglasungen; manuelle PVC-Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	Einfache Innentüren mit Zargen; tragende Innenwände in Massivbauweise; teils leichte Trennwände in einfacher Ausführung.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 1,2	Holzbalkendecken, Stahlträgerdecken und Natursteingewölbe; Holztreppen und Geländer in einfacher Art und Ausführung.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	Fliesen und Laminat in einfacher Qualität und Ausführung.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	Ein Bad mit Badewanne, WC, Waschtisch; einfacher Standard.
Heizung	
Standardstufe 3	Öl-Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel; Warmwasser (zumindest teilweise) elektrisch.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2,3	Zählerschrank ab 1985 mit Unterverteilung und Kippsicherungen; wenige Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, LAN- und TV-Anschlüsse.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Einseitig angebaut

Gebäudetyp: Typ 1.31

#### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	720,00	20,0	144,00
2	800,00	55,0	440,00
3	920,00	25,0	230,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 814,00			
gewogener Standard = 2,05			

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 814,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Größenanpassung bei ca. 195m<sup>2</sup> BGF x 1,05
  - Einseitig angebaut x 0,94
  - Eine Wohneinheit x 1,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 803,42 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 803,00 €/m<sup>2</sup> 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. 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	1.734,00 €
Summe gerundet	<b>1.700,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,05 beträgt demnach 65,25 Jahre = rd. 65 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 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.

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

Ursprungsbaujahr: Unbekannt, geschätzt vor 1925. Das Gebäude befindet sich aktuell wegen eingestellter Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in einem nicht bewohnbaren Zustand. Bisher ist nur ein geringer Teil der erforderlichen Arbeiten durchgeführt. Die noch ausstehenden 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. 2 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	1,0	0,0	Beschichtung
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,5	0,0	EG vorn
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,25	0,0	Elektro
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25	0,0	WW-DLH
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	
<b>Summe</b>		<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kaum modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1909 = 116$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $65$  Jahre –  $116$  Jahre =)  $0$  Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kaum modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca.  $13$  Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer ( $65$  Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer ( $10$  Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $65$  Jahre –  $13$  Jahre =)  $52$  Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr ( $2025 - 52$  Jahren) = $1973$ .

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

- (nach Fertigstellung der fiktiv vorausgesetzten Arbeiten) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von  $13$  Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr  $1973$

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-Marktdataen.

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 • insgesamt pauschal geschätzt	- 35.000,00 €
Summe	- 35.000,00 €

## 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) Einnahmемöglichkeiten 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.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage Inkl. Balkone und Terrassen zu 25%			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
1-FH	1	EG+OG+DG	Ca. 118		6,00	708,00	8.496,00
Summe				-		708,00	8.496,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.496,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelauflistung) gerundet	<u>2.180,92 €</u>
jährlicher Reinertrag	= 6.315,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,5 % von 4.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<u>21,50 €</u>
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.293,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	<u>12,556</u>
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 79.022,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 83.322,19 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 83.322,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €
Ertragswert	+ 0,00 €
	= 48.322,19 €
	<b>rd. 48.000,00 €</b>

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00x118	1.652,00
Mitausfallwagnis	2,00	----	169,92
Summe			2.180,92

##### **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	- 35.000,00 €
Summe	- 35.000,00 €

## 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. **52.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **48.000,00 €**

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. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 3,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezuglich 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**  $1,00 \text{ (a)} \times 1,00 \text{ (b)} = 1,000$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[52.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 48.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 51.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 66693 Mettlach, Bachstr. 7,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Saarhölzbach	1995	1
		2
		3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarhölzbach	3	300/4
	3	69/56
	3	301/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

**51.000,00 €**

**in Worten: einundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

#### Verkehrswerte der drei Einzelparzellen:

Aus verfahrenstechnischen Gründen sind für die drei Parzellen zusätzlich getrennte Verkehrswerte bzw. Einzelwerte anzugeben. Diese werden wie folgt pauschal fiktiv geschätzt:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>1. Parz. 300/4:</b> | <b>rd. 41.700,00€</b> |
| <b>2. Parz. 69/56:</b> | <b>rd. 9.000,00€</b>  |
| <b>3. Parz. 301/4:</b> | <b>rd. 300,00€</b>    |

Merzig, den 17.04.2025

Architekt Peter Barth  
Dipl.-Ing. Hochbau  
Sachverständiger Immobilienbewertung  
Fitter Str. 2 - 66693 Merzig-Hilberath  
Tel.: 06864 / 78843  
mail@architekt-peter-barth.de

ARCHITEKTENKAMMER  
DESSAARLANDES  
AKS  
F 843

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlIV)

**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 wirtschaftliche 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 Anlagetechnik 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

Flurkarte

---

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

## 7 Baulastauskunft

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

## 8 Luftbild mit Überlagerung der Flurkarte

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

## 9 Fotoanlage

Vorderansicht



Detail Dachdeckung



Giebel mit Efeuüberwucherungen



unmittelbar an Verkehrsfläche angrenzend



Rückseitig angrenzender Steilhang



Feuchte- u. Tausalzschäden Sockelbereich



Beispiel Putz- u. Anstrichschäden



fehlende Außenfensterbänke



Schmaler EG-Einaanasflur mit Haustür

Detail Bodenbeläge

OG-Treppen im EG-Küchenbereich

Küche: lichte Raumhöhe ca. 2.14m

Vorderseite des EG-Esszimmer

EG-Esszimmer mit Durchgang zum Bad

Bodenbeläge Durchgang Küche / Essbereich Detail Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung

Stufen / Niveauversprung Esszimmer / Bad EG-Bad

Beispiel Sanierungsbedarf Bereich Badewanne  
Heizkörper



Detail Bodenfliesen / Innentür /

Einfache Ausstattungen; Tür zum Heizraum



Heiz- und Öllagerraum hinter dem Bad



Detail Kunststoff-Öltanks



Warmwasser-Durchlauferhitzer



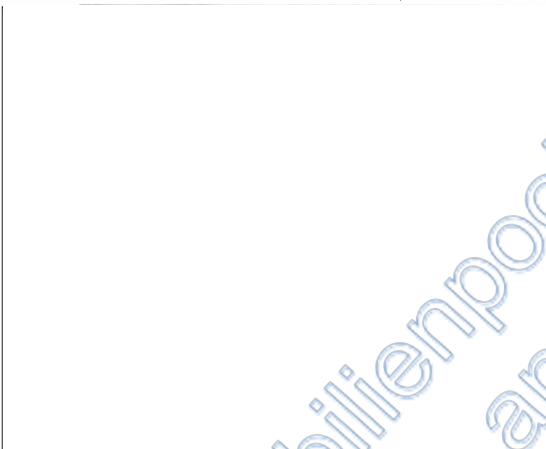
Öl-Heizkessel mit Unterbauspeicher



Feuchteschäden rückseitige EG-Außenwand



Gewölberaum hinter Heizraum



Feuchteschäden im Gewölberaum



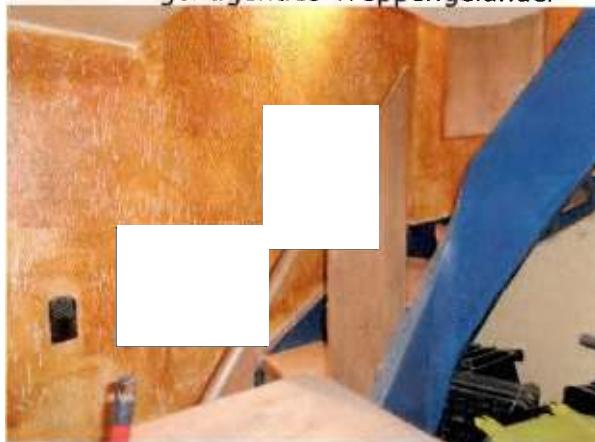
Stufen zwischen Heiz- und Gewölberaum



einfache Holztreppe EG / OG



Statisch ungenügendes Treppengeländer



schmaler und steiler Treppenlauf



Detail Laminat-Bodenbelag im OG



Detail OG-Treppenausgang

OG-Wohnzimmer mit Tür zum Flur Rückseite lichte Raumhöhe ca. 2,19m

Durchgang Wohnzimmer / Arbeitszimmer      Arbeitszimmer mit Fenster Vorderseite

Lichte Höhe unter Unterzug ca. 2,03m

Rückseite Arbeitszimmer ohne Fenster

Detail Bodenbelag

Beispiel für lokalen Schimmelbefall

Detail Schimmel im Fensterbereich



rückseitiger OG-Flur hinter Wohnzimmer



Beispiel offene Leitungsverlegung

rückseitige, alte OG-Holzaußentür

Detail Holzfenster mit Einfachverglasung

Stolperstufe Bereich Außentür



Einbruchschutz-Gitter vor Außentür



Acrylglasüberdachung Außentür



Unmittelbar angrenzender Felshang



rückseitige OG-Fassade



Unterer Teil Treppen OG / DG



oberer Teil Treppe OG / DG



DG-Schlafzimmer



Detail Schornstein und Stützen im DG-Zim

Detail Kniestock-Einbauschränke



vorderseitig niedriger Kniestock



Feuchteschäden Bereich Dachfenster



vorderseitiger Zwerchgiebel mit Fenster

