

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!**

ipl.-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 31/25

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

Gebäude mit Mischnutzung (Gaststätte, Fremdenzimmern, Laden, Wohnung, Praxis und Nebengebäude) bebauten Grundstücke in 66663 Merzig, Luxemburger Str. 58.

Grundbuchbezirk:	Schwemlingen
Blatt:	1625
Gemarkung:	Schwemlingen
Flur:	7
Flurstück-Nr.:	9 Parz. (she. Seite 5)
Grundstücksgröße	aller 9 Parz.: 1.212 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr Wohnhaus:	unbekannt
Nutzflächen:	nicht feststellbar
Nebengebäude:	Schuppen

Der Verkehrswert der 9 Parzellen (siehe Seite 5) wurde als wirtschaftliche Einheit zum Stichtag 24.03.2026 ermittelt mit rd.

344.000,00 EUR

(in Worten: dreihundertvierundvierzigtausendachthundert Euro)

Hinweis: Eine Begehung bzw. Innenbesichtigung war nicht möglich

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten. Das Gutachten wurde in drei 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.....	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	7
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.9.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.9.3	Bauordnungsrecht	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung.....	18
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	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
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Flurkarte und Luftbild mit Flurkarte	39
7	Baulastauskunft.....	41
8	Baupläne.....	42
9	Fotoanlage	53

1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Beim Ortstermin konnten die Gebäude sowie der Innenhof nicht begangen werden. Die Begutachtung fand demnach nur von außen statt. Die im Gutachten gemachten Angaben beruhen demnach auf dem äußeren Erscheinungsbild, den ggf. vorliegenden Bauakten und Unterlagen sowie Einschätzungen des Sachverständigen aufgrund des Baujahres sowie des äußerlich erkennbaren Zustands. Abweichungen von den nachfolgend gemachten Angaben und Annahmen sind daher möglich bzw. sogar wahrscheinlich. Auf die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Bewertung wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gaststätte, Fremdenzimmer (gem. Bauplänen), Laden, Wohnung (gem. Bauplänen), Praxis (gem. Bauplänen)
Objektadresse:	Luxemburger Str. 58, 66663 Merzig.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwemlingen, Blatt 1625.
Katasterangaben:	Gemarkung Schwemlingen. Flur 7; Parz. 258/1; Größe 88 qm Flur 7; Parz. 263/7; Größe 13 qm Flur 7; Parz. 263/8; Größe 11 qm Flur 7; Parz. 272/5; Größe 136 qm Flur 7; Parz. 272/7; Größe 109 qm Flur 7; Parz. 272/8; Größe 722 qm Flur 7; Parz. 272/11; Größe 50 qm Flur 7; Parz. 273/6; Größe 40 qm Flur 7; Parz. 272/12; Größe 43 qm

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Beschluss vom 18.12.2025 AZ: 11 K 31/25.
Eigentümer:	Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	24.03.2026
Qualitätsstichtag:	24.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	24.02.2026 und 24.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	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: Energieausweis; Bauplankopien. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen

beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Bauakten von UBA und Stadt Merzig, Fotos des Bewertungsobjektes.

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Augenscheinlich Leerstand; Annahme: nicht vermietet.
Hausverwaltung:	Keine.
Gewerbebetrieb:	Augenscheinlich zuletzt Gaststätte und Blumenladen
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Nicht feststellbar.
Verdacht auf Hausschwamm:	Nicht feststellbar.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis von 2020:	Energieverbrauchsausweis; Endenergiebedarf Wärme 420,4kWh/qm x a.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	Eine Begehung bzw. Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Die Angaben im Gutachten beruhen demnach teilweise auf Schätzungen oder Annahmen, basierend z.B. auf den vorliegenden Bauunterlagen, dem äußeren Erscheinungsbild oder den entsprechenden Baujahren der baulichen Anlagen. Auf die hiermit verbundenen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland.
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Merzig ca. 30.500 EW. Ortsteil Schwemlingen unter 3.000 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 50km. Trier ca. 45km; Luxemburg ca. 50km. Bahnhof ca. 4km; Autobahn: ca. 2km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Im Ortskern von Schwemlingen gelegen. Bäckereifiliale, Grundschule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen, Stadt- und Kreisverwaltung, Geschäfte, Krankenhaus sowie übliche Infrastruktur einer Kreisstadt sind im Stadtteil Merzig gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse) sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnliche, teils auch gewerbliche Nutzungen in 1-2-geschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar
Topografie:	Relativ ebenes Gefälle.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßig (siehe Flurkarte im Anhang).
-------------------	---

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	„Luxemburger Straße“; Durchgangsstraße (L.I.O. 170).
Straßenausbau:	Straße vollständig ausgebaut; beidseitige Gehwege.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung sowie Kanal- und Telefonanschluss werden vorausgesetzt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung.
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 / Firmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II folgende Eintragungen auf: <u>Flurstück 263/8 und 272/7:</u> „Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7, Nr. 272/8“. <u>Flurstücke 263/7 und 263/8:</u>
---------------------------------------	---

„Kaminreinigungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Nr. 263/6“

Flurstücke 263/7 und 263/8:

„Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Nr. 263/6“

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

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

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (M).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden (Innenbereich gem. BauGB § 34).

Innenbereichssatzung:

Wurde nicht überprüft.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Wurde nicht überprüft.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Wurde nicht überprüft.

Wasserschutzgebiet:

Wurde nicht überprüft.

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. Die vollständige Übereinstimmung der vorhandenen Bebauungen und der zuletzt vorhandenen Nutzungen mit den Genehmigungsunterlagen bei der UBA Merzig-Wadern konnte nicht überprüft werden. Abweichungen in Teilbereichen waren jedoch augenscheinlich vorhanden. Bei dieser Wertermittlung wird dennoch fiktiv die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Definition:

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

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

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

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Augenscheinlich Leerstand.

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.

Wichtiger Hinweis:

Eine Begehung bzw. Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Hauptgebäudes:	Mehrseitig angebautes Massivgebäude mit gemischten Nutzungen (Gaststätte mit Fremdenzimmern, Laden, Wohnung, Praxis (gem. Planunterlagen); zweigeschossig, teilunterkellert, teilweise ausgebautes Dachgeschoss (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr / Fertigstellung:	Unbekannt, gem. vorliegendem Energieausweis 1910; mehrfach umgebaut (z.B. ca. 1963; linksseitiger Erweiterungsanbau ca. 1967); ca. 1992 Nutzungsänderung (Vergrößerung EG-Laden; OG-Arztpraxis und OG-Wohnung mit Fremdenzimmer)
Wertsteigernde Modernisierungen: der letzten 20 Jahre	Soweit augenscheinlich feststellbar, wurden in diesem Zeitraum keine (bzw. kaum) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Nutzflächen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Außenansicht:	Verputzte und gestrichene Fassaden; Sattel- und Pultdächer mit Ziegel- und Eternitdeckungen.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
-------------------	------------

Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente und Bodenplatte:	Vermutlich Bruchstein und Beton.
Kelleraußenwände:	Vermutlich überwiegend Bruchsteinmauerwerk.
Umfassungswände:	Verschiedene Mauerwerksarten (je nach Baujahr)
Innenwände:	Vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken und massive Deckensysteme (je nach Baujahr).
Dach:	
Dachkonstruktion:	Vermutlich Holzkonstruktion.
Dachform:	Sattel- und Pultdächer.
Dacheindeckung:	Ziegel- und Eternitdeckungen.
Dachdämmung:	Nicht feststellbar.
Regenrinnen/ Fallrohre:	Überwiegend Zinkblech
Kamin:	Mehrere Schornsteine vorhanden.
Anmerkung:	Vorstehende Angaben beruhen teilweise auf Annahmen auf baujahrestypischen Bauweisen.
Hauseingang(sbereich):	Getrennte Eingänge zu Gaststätte, Laden und ehem. Arztpraxis entlang der Luxemburger Straße.
Treppen:	Ausführung / Bauart nicht feststellbar

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Gem. Bauunterlagen nur Teilunterkellerung des Hauptgebäudes.
Erdgeschoss:	Gem. Bauunterlagen Räumlichkeiten von Gaststätte und Laden; linksseitig Durchfahrt zum Innenhof.
Obergeschoss:	Gem. Bauunterlagen Räumlichkeiten von Wohnung mit Fremdenzimmer sowie Arztpraxis.
Dachgeschoss Hauptgebäude:	Gem. Bauunterlagen Fremdenzimmer.

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: Gaststätte, Laden, Arztpraxis (gem. Bauunterlagen)

Beschreibungseinheit 2: Wohnung(en), Fremdenzimmer (gem. Bauunterlagen)

Beschreibungseinheit 1: Gaststätte, Laden, Arztpraxis (gemeinsam)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge: Nicht feststellbar

Wandbekleidungen: Nicht feststellbar

Deckenbekleidungen: Nicht feststellbar

Terrasse Gaststätte:

Bodenbelag: Waschbetonplatten, Beton und Betonpflaster

Teilüberdachung: Holzkonstruktion mit Acrylglasdeckung

Fenster und Türen

Fenster: Soweit einsehbar überwiegend Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung.

Türelemente:

Eingangstüren: Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung im Bereich Gaststätte und Zugang Arztpraxis; Aluminiumelement mit Einfachverglasung beim Laden.

Zimmertüren: Nicht feststellbar

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Nicht feststellbar.

Heizkörper / Beheizung: Nicht feststellbar

Warmwasserversorgung: Nicht feststellbar

Lüftungsanlagen: Nicht feststellbar

Sanitäre Installation: Nicht feststellbar

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Nicht feststellbar

Küchen-/ sonstige Einrichtungen: Nicht feststellbar

Beschreibungseinheit 2: Wohnung(en), Fremdenzimmer

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge: Nicht feststellbar

Wandbekleidungen: Nicht feststellbar

Deckenbekleidungen: Nicht feststellbar

Fenster und Türen

Fenster: Soweit einsehbar überwiegend Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung.

Zimmertüren: Nicht feststellbar

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Nicht feststellbar.

Heizkörper / Beheizung: Nicht feststellbar

Warmwasserversorgung: Nicht feststellbar

Lüftungsanlagen: Nicht feststellbar

Sanitäre Installation: Nicht feststellbar

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Nicht feststellbar

Küchen-/ sonstige Einrichtungen: Nicht feststellbar

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Dachgauben
- Teilüberdachung Innenhof

Belichtung und Besonnung: Nicht feststellbar

Grundrissgestaltung: Nicht feststellbar.

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

1. Soweit von außen feststellbar, besteht Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an zahlreichen Bauteilen. Demnach werden Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung zu gewährleisten
2. Die Nutzer / Pächter der Räumlichkeiten haben in den letzten Jahren mehrfach gewechselt. Der

nunmehr eingetretene Leerstand aller Nutzungseinheiten (Gaststätte, Fremdenzimmer, Laden, Wohnung (en), Praxis) lässt einen wirtschaftlichen Betrieb dieser Nutzungen im aktuellen baulichen Zustand zumindest fraglich erscheinen. Baujahresbedingt sind die Grundrisse vermutlich auch nicht mehr zeitgemäß. Demnach werden Umbaumaßnahmen zur Grundrissverbesserung erforderlich, um eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung zu gewährleisten.

3. Zumindest im Innenhofbereich sind lokale Sperrmüllablagerungen feststellbar.
4. An mehreren Stellen stehen Fenster- und Türen offen (Risiko von Frostschäden, Ungezieferbefall, usw.). Sollten die Räumlichkeiten über die Wintermonate längere Zeit nicht beheizt worden sein, bestehen verschiedene Risiken wie Schimmelbildung und Frostschäden.
5. Ungünstige Parkplatzsituation, insbesondere für gewerbliche Nutzungen; die Zu- und Ausfahrt zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen im Innenhof liegt im unübersichtlichen Kurvenbereich der Ortsdurchgangsstraße und ist für gleichzeitig ein- und ausfahrende PKW zu schmal. Das Rangieren im Innenhof ist relativ umständlich. Der südseitige Außenbereich wurde zuletzt als Gastronomie-Freifläche genutzt. Die öffentlichen Stellplätze liegen auf der anderen Seite der Ortsdurchgangsstraße.
6. Einschränkungen durch die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten.
7. Die nördliche Zufahrt über die Straße „Im Ecken“ erfolgt über eine Fremdparzelle. Ob die Überfahrt rechtlich gesichert ist (z.B. in Form einer Dienstbarkeit zu Lasten des Fremdgrundstücks) war beim Ortstermin nicht feststellbar.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude Schuppen (ehemalige Brennerei)

Vormerkung:

Das Nebengebäude (mit mehrseitiger Grenzbebauung) konnte innen nicht besichtigt werden. Die äußeren Bauteile waren ebenfalls nur teilweise einsehbar.

Gemäß vorliegender Planunterlagen befand sich im EG eine Brennerei und im DG eine Wohnung. Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1939. Massivbauweise, Außenwände aus Mauerwerk mit Unterputz; Satteldach mit Ziegeldeckung; hofseitig 2 einfache Tore; mehrere Fensteröffnungen, teils auch in den Grenzmauern. Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht umfangreicher Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Funktionsfähige Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden unterstellt.

Der südseitige Außenbereich der Gaststätte ist mit einfachen Bodenbelägen wie Beton, Betonpflaster und Waschbetonplatten befestigt. Der Innenhof ist, soweit einsehbar, mit Betonverbundstein belegt. Die nördliche Zufahrt zum östlichen Nebengebäude (Schuppen) erfolgt über die Straße „Im Ecken“ und besteht aus Beton mit Rissen, Abplatzungen und Setzungsschäden.

Das Bewertungsobjekt ist teilweise mit verschiedenen Einfriedungen wie Mauern oder Holzelementen eingefriedet.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für folgenden Parzellen in 66663 Merzig, Luxemburger Str. 58, zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwemlingen	1625	1-9
Flur	Flurstück	Fläche
7	258/1	88 m ²
7	263/7	13 m ²
7	263/8	11 m ²
7	272/5	136 m ²
7	272/7	109 m ²
7	272/8	722 m ²
7	272/11	50 m ²
7	273/6	40 m ²
	272/12	43 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Grundstückstiefe = 30m

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke (9 Parz.) als wirtschaftliche Einheit

Wertermittlungsstichtag = 24.03.2026

Grundstückstiefe (zweiseitige Erschließung) = ca. 30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 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)	=	65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.03.2026	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 68,25 €/m ²	
Tiefe (m)	30 m	Ca. 30 m	× 1,00	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 68,25 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 68,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	=	68,00 €/m ²	
1.212 m ² × 68,00 €/m ²	=	82.416,00 €	
beitragsfreier Bodenwert der 9 Parzellen insgesamt		<u>rd. 82.500,00 €</u>	

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses: Tiefe

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 Gebäudelflächen 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. 1.1. 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Mischnutzung
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.530,00 m²
Baupreisindex (BPI) seit 07.2025 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	697,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.328,48 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	2.032.577,40 €
• Zu-/Abschläge:	0,00 €
• besondere Bauteile: Dachgauben inkl. Fenster	9.000,00 €
• besondere Bauteile: Teilüberdachung Hofbereich	3.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	2.045.574,40 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	56,25 %
• Faktor	0,4375
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	894.938,80 €
• Nebengebäude: ehemalige Brennerei mit Wohnung	20.000,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	914.938,80 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet

915.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet

+ 18.300,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 933.300,00 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 82.500,00 €

vorläufiger Sachwert

= 1.015.800,00 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 0,57

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 579.006,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Nr. 3.2)

- 250.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 329.006,00 €

rd. 329.000,00 €

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: Wohnhaus mit Mischnutzung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	20	3			
Dach	15,0 %	12	3			
Fenster und Außentüren	11,0 %	2	7	2		
Innenwände und -türen	11,0 %		3	8		
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %		5	6		
Fußböden	5,0 %		3	2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	3	3	3		
Heizung	9,0 %			9		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		3	3		
insgesamt	100,0 %	37 %	30 %	33 %	0 %	0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1,2	Einfaches Mauerwerk mit Putz und Anstrich; kein oder deutlich nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)
Dach	
Standardstufe 1,2,3	Faserzementplatten- und einfache Tonziegeldeckung; geringe bis nicht mehr zeitgemäße Dämmung.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1,2,3	Einfachverglasungen; Zweifach-Verglasungen vor 1995; Zweifach-Verglasungen nach 1995; Haustür mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2,3	Leichte Innentüren mit Stahl- oder Holzzargen, nicht tragende Innenwände in Massivbauweise oder als Ständerwände mit Gipskarton.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2,3	Gewölbe und Kappendecken, Holzbalkendecken mit Füllung; Betondecken mit Luft- und Trittschallschutz, z.B. schwimmender Estrich.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	Linoleum, PVC, Teppich, Laminat in einfacher oder besserer Art und Ausführung; Fliesen / Platten einfacher - mittlerer Qualität.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1,2,3	Bäder und Sanitäranlagen in verschiedenen Ausstattungsqualitäten.
Heizung	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2,3	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank ab 1985 mit Unterverteilung und Kippsicherungen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Anbauweise: Einseitig angebaut

Gebäudetyp: 5.4

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	665,00	37,0	246,05
2	740,00	30,0	222,00
3	875,00	33,0	288,75
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 756,80			
gewogener Standard = 1,96			

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 756,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Einseitig angebaut x 0,98
- Wohnungsgrößen (Annahme 90-100qm) x 0,94
- Zweispänner (Annahme) x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 697,16 €/m² BGF
rd. 697,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und

bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	18.300,00 €
Summe gerundet	18.300,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

Die GND für die zu bewertenden Gebäudeart „Wohngebäude mit Mischnutzung“ beträgt gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1, 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baujahr / Fertigstellung: Soweit augenscheinlich feststellbar sowie gem. Energieausweis wurde das Hauptgebäude vor 1914 errichtet und danach mehrfach umgebaut, z.B. Umbau ca. 1963; linksseitiger Erweiterungsanbau ca. 1967; Nutzungsänderung (Vergrößerung EG-Laden; OG-Arztpraxis und OG-Wohnung mit Fremdenzimmer ca. 1992. **Das (fiktive) Baujahr wird gemäß den augenscheinlich feststellbaren Bauteilen und Bauweisen mit 1960 geschätzt.** Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht bzw. kaum modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich ca. 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt geschätzt:

Modernisierungsmaßnahmen (Punktevergabe abhängig vom Alter / Durchführungszeitpunkt der Maßnahme)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dachdeckung erneuert inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	Teilerneuerung
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,0	0,5	Teilerneuerung
Teilmodernisierung der Leitungssysteme	2	0,0	0,5	Teilerneuerung
Teilmodernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,5	Teilerneuerung
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	Teilweise
Modernisierung der Bäder / WC`s	2	0,0	1,0	Teilerneuerung
Teilmodernisierung des Innenausbaus	2	0,0	1,5	Teilerneuerung
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung; Grundriss-Qualität	2	0,0	1,0	Teilumbau
Summe		0,0	8,00	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2026 – 45 Jahren =) 1981.

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

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und**
- **ein (fiktives) Baujahr 1981**

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 • einschl. Teilmodernisierung insgesamt pauschal geschätzt	- 250.000,00 €
Summe	- 250.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische

Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
Hauptgebäude	1	Gastronomie	EG			1.000,00	12.000,00
	2	Wohnungen	1.OG			1.000,00	12.000,00
	3	Wohnung	DG			700,00	8.400,00
Anbau links	4	Laden	EG			300,00	3.600,00
	5	Wohnung	1.OG			500,00	6.000,00
Nebengebäude	6	Garage/Lager	EG+DG			200,00	2.400,00
Summe						3.700,00	44.400,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	44.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet 25%	– 11.100,00 €
jährlicher Reinertrag	= 33.300,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 82.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.712,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 29.587,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,461
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 516.627,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 599.127,34 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 599.127,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 250.000,00 €
Ertragswert	= 349.127,34 €
rd.	349.000,00 €

Wichtiger Hinweis zum Ertragswert:

Da keine Innenbesichtigung durchführbar war, konnten wesentliche Faktoren wie die Grundrissqualität und die Größe der Nutzflächen der einzelnen Einheiten sowie deren Ausstattungsstandards nicht festgestellt werden. Dennoch wurde zur Plausibilitätsprüfung des Sachwertes eine Ertragswertermittlung mit pauschal geschätzten Nettokaltmieten durchgeführt, wie sie nach unterstellter Teilmodernisierung der Immobilie erzielbar sein sollten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehende geschätzten Kaltmieten mit entsprechend hohen Unsicherheiten (nach oben und unten) verbunden sind.

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.

Rohrertrag

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: pauschal geschätzt 25% des geschätzten Rohertrages von 44.400,00€

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten			
Instandhaltungskosten			
Mietausfallwagnis			
Summe pauschal			11.100,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen

Geschäftsstelle und benachbarter Gutachterausschüsse,

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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	- 250.000,00 €
Summe	- 250.000,00 €

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** für das Wohnhaus wurde mit rd. **329.000,00 €**,
der **Ertragswert** für das Wohnhaus mit rd. **349.000,00 €**
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 weniger um ein Eigennutzungs-, als vielmehr um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 3,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in mäßiger Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls nur in mäßiger 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** $3,00 (a) \times 1,00 (b) = 3,000$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[349.000,00 € \times 3,000 + 329.000,00 € \times 1,000] \div 4,000 = 344.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die mit einem Gebäude mit Mischnutzung bebauten Grundstücke in 66663 Merzig, Luxemburger Str. 58,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwemlingen	1625	1-9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwemlingen	7	258/1
Schwemlingen	7	263/7
Schwemlingen	7	263/8
Schwemlingen	7	272/5
Schwemlingen	7	272/7
Schwemlingen	7	272/8
Schwemlingen	7	272/11
Schwemlingen	7	273/6
Schwemlingen	7	272/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 als wirtschaftliche Einheit geschätzt mit rd.

344.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro

Aus verfahrenstechnischen Gründen sind für die einzelnen Parzellen noch (fiktive) Einzelwerte wie folgt zu schätzen:

- 1.1. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 258/1 hieran: 5.980,00€**
- 1.2. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 263/7 hieran: 880,00€**
- 1.3. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 263/8 hieran: 750,00€**
- 1.4. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 272/5 hieran: 20.650,00€**
- 1.5. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 272/7 hieran: 52.100,00€**
- 1.6. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 272/8 hieran: 254.600,00€**
- 1.7. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 272/11 hieran: 3.400,00€**
- 1.8. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 273/6 hieran: 2.720,00€**
- 1.9. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 272/12 hieran: 2.920,00€**

Merzig, den 07.04.2026

Dipl.-Ing.
Peter Barth
Architekt AKS



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

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

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 an das von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Flurkarte und Luftbild

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

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

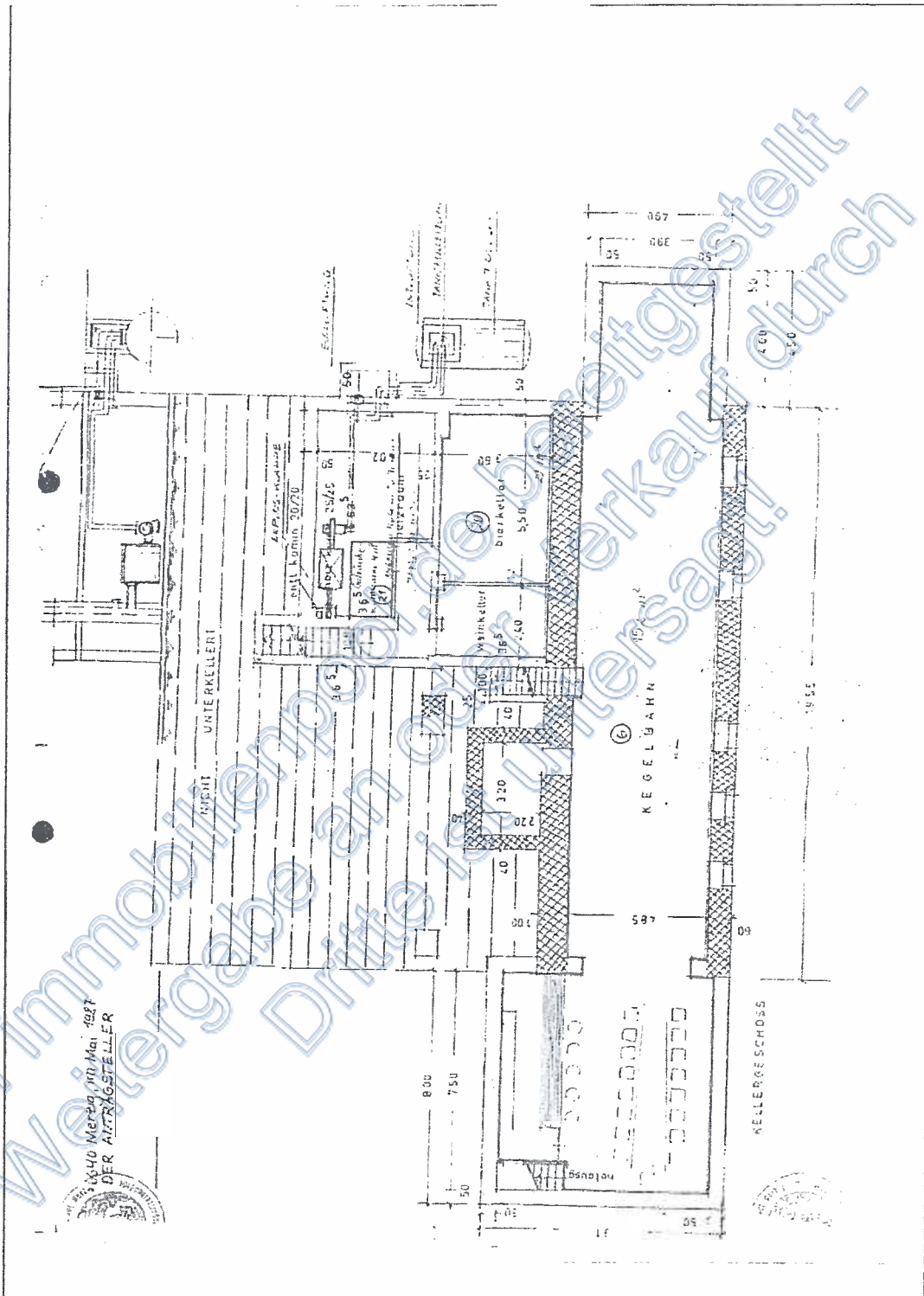
7 Baulastauskunft

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

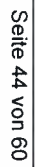
8 Vorliegende Baupläne (Abweichungen sind vorhanden)

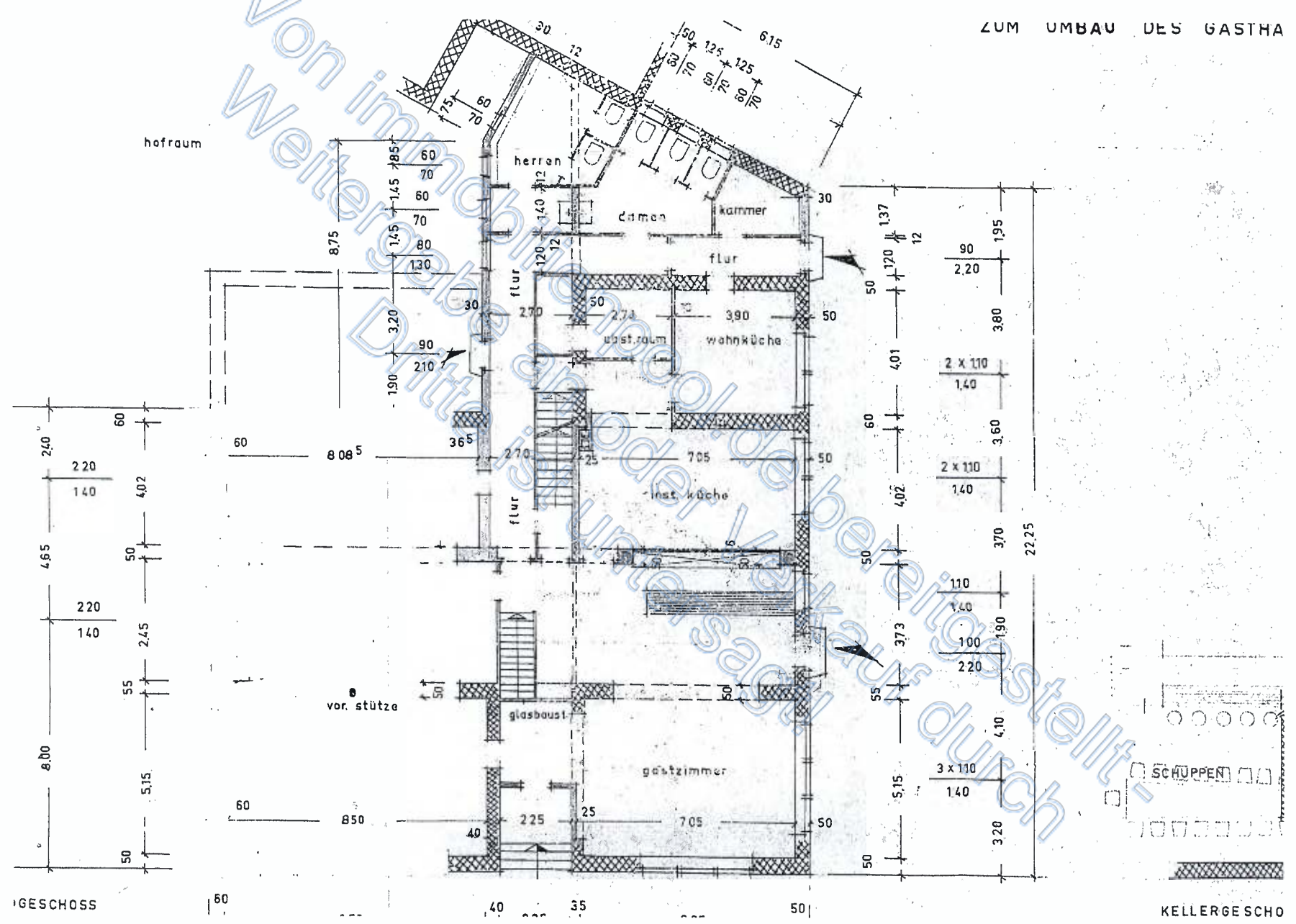
Lageplan

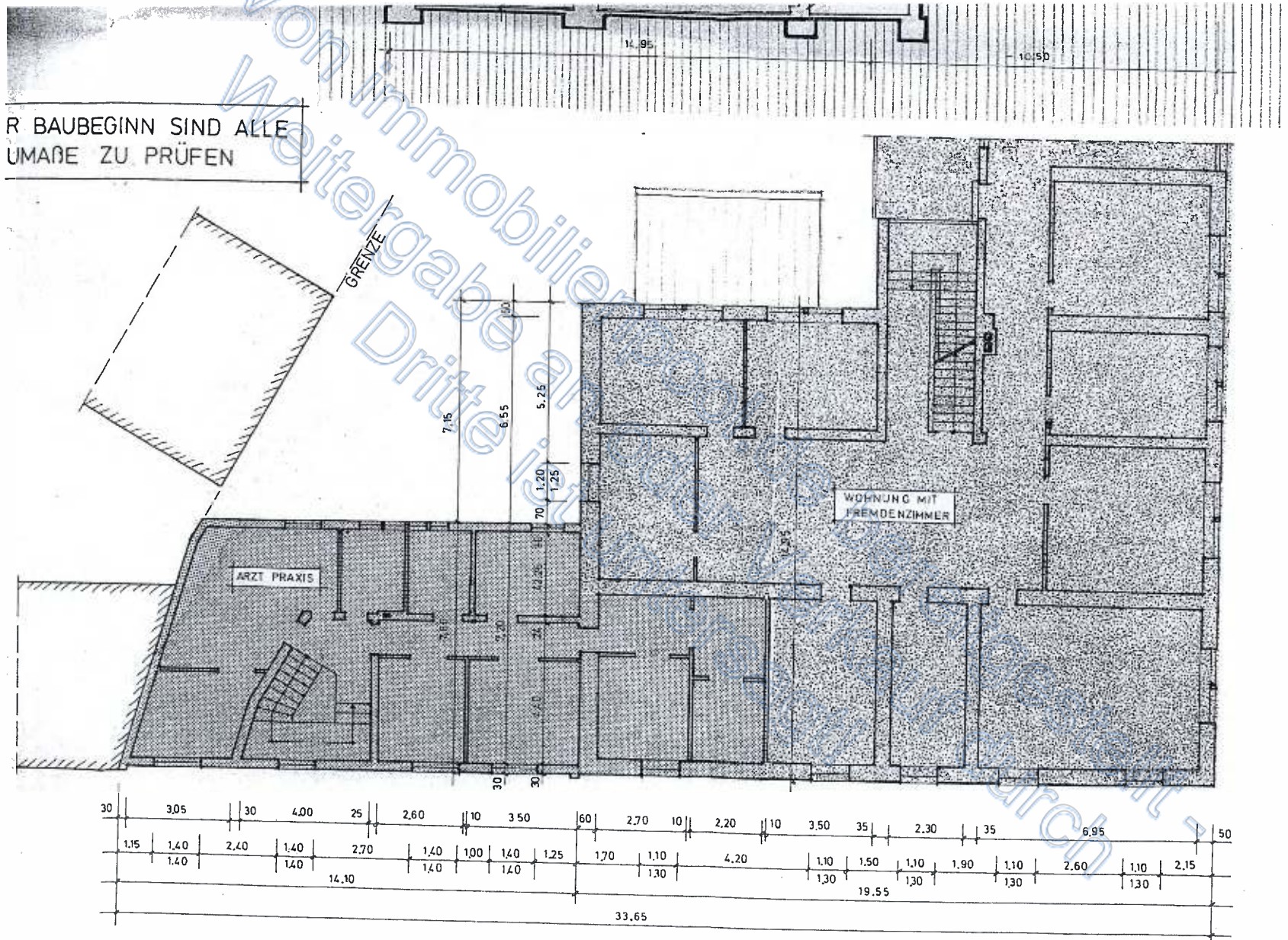
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



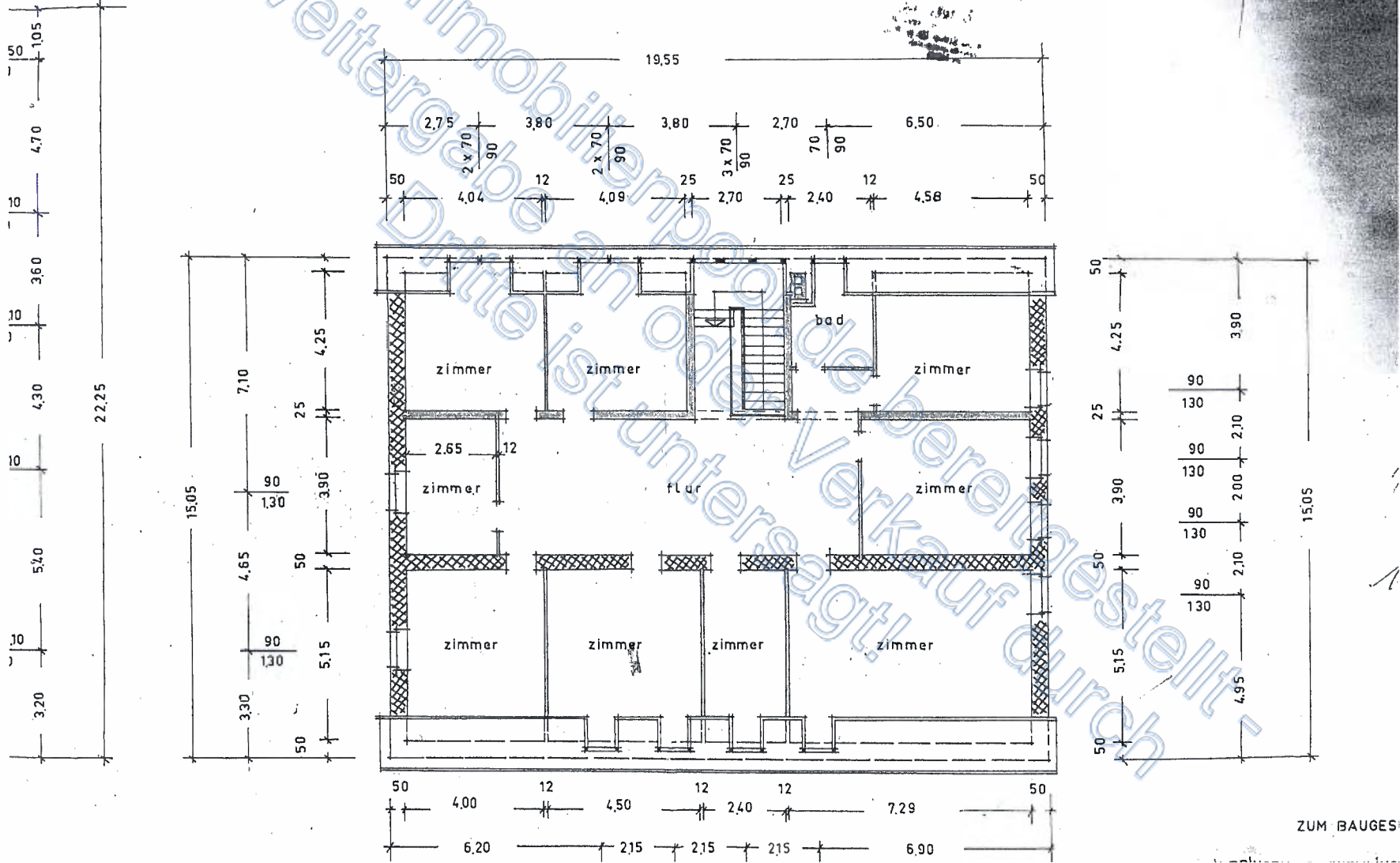
VOR BAUBEGINN S
BAUMAßE ZU PRÜ



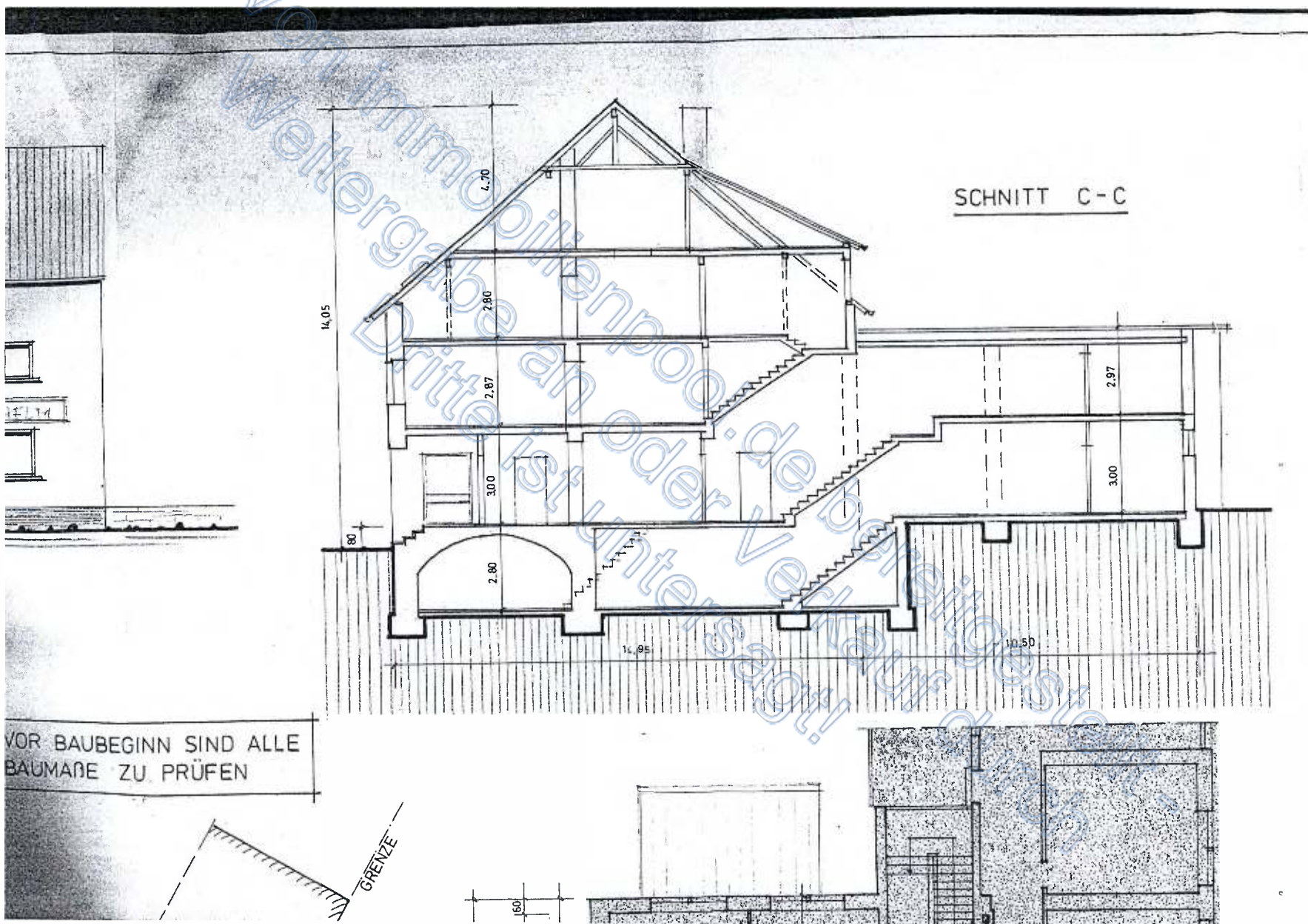




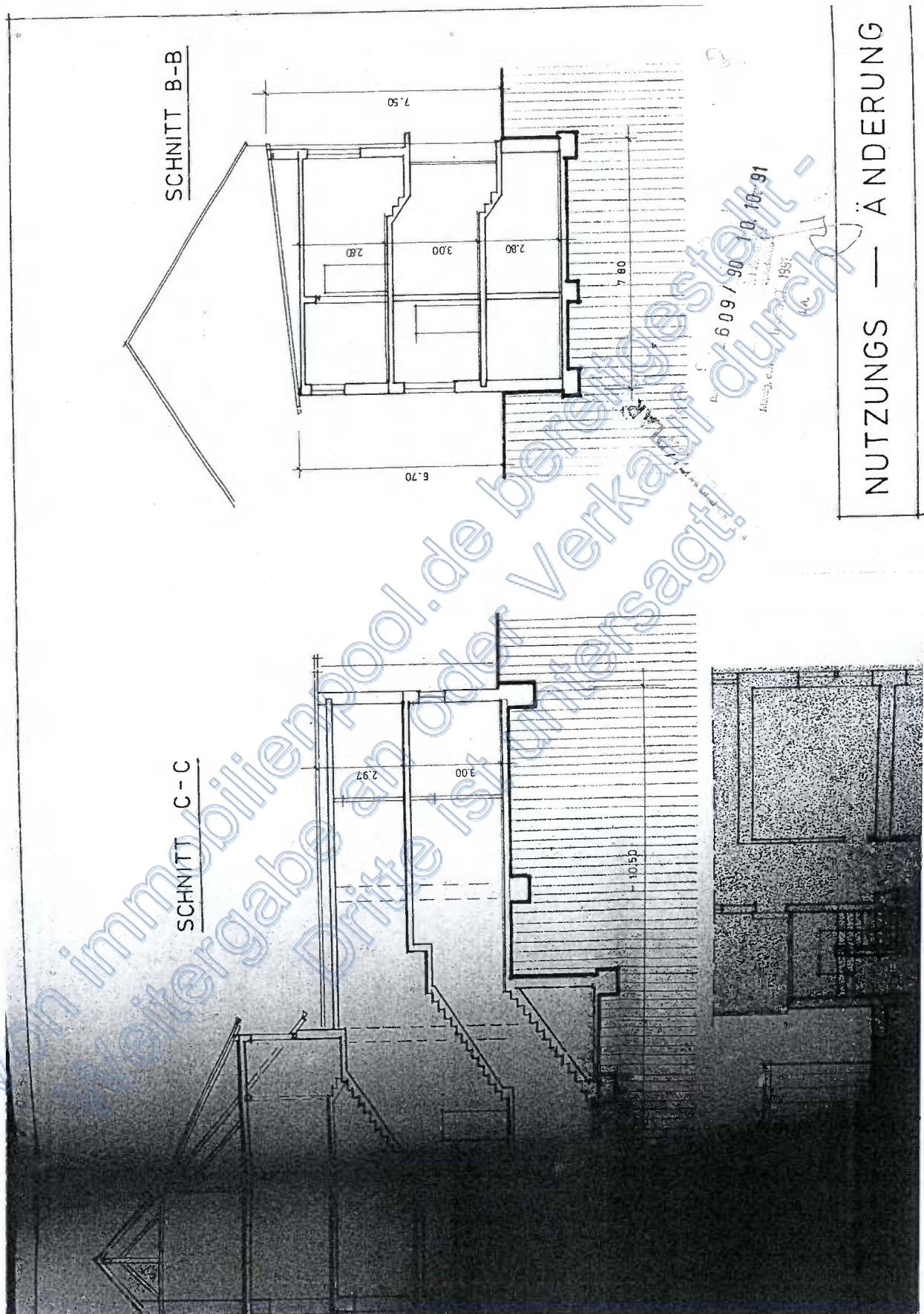
R BAUBEGINN SIND ALLE
UMASSE ZU PRÜFEN

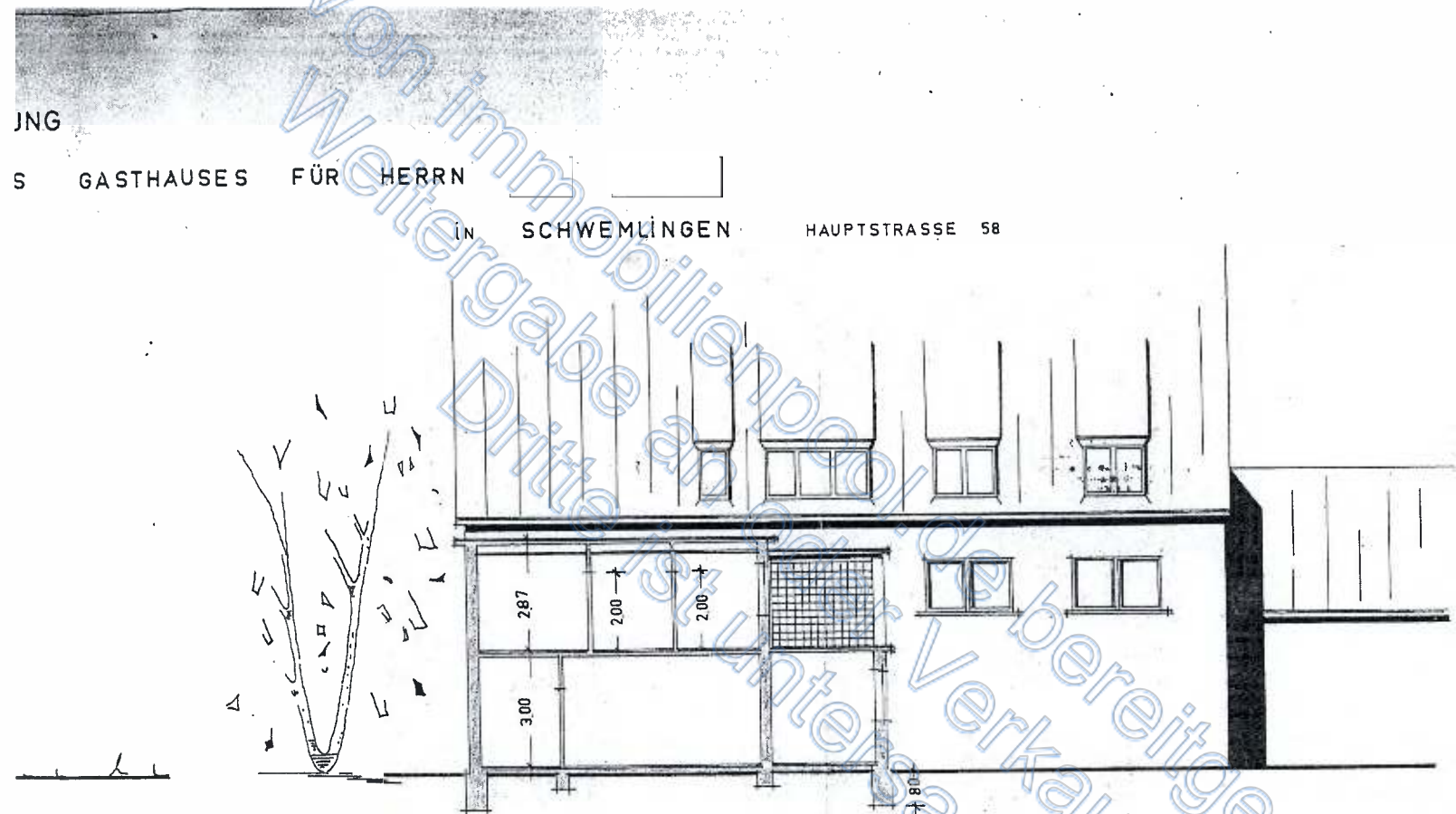


ZUM BAUGES



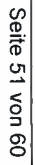
Querschnitt linksseitiger Anbau





HOFANSICHT

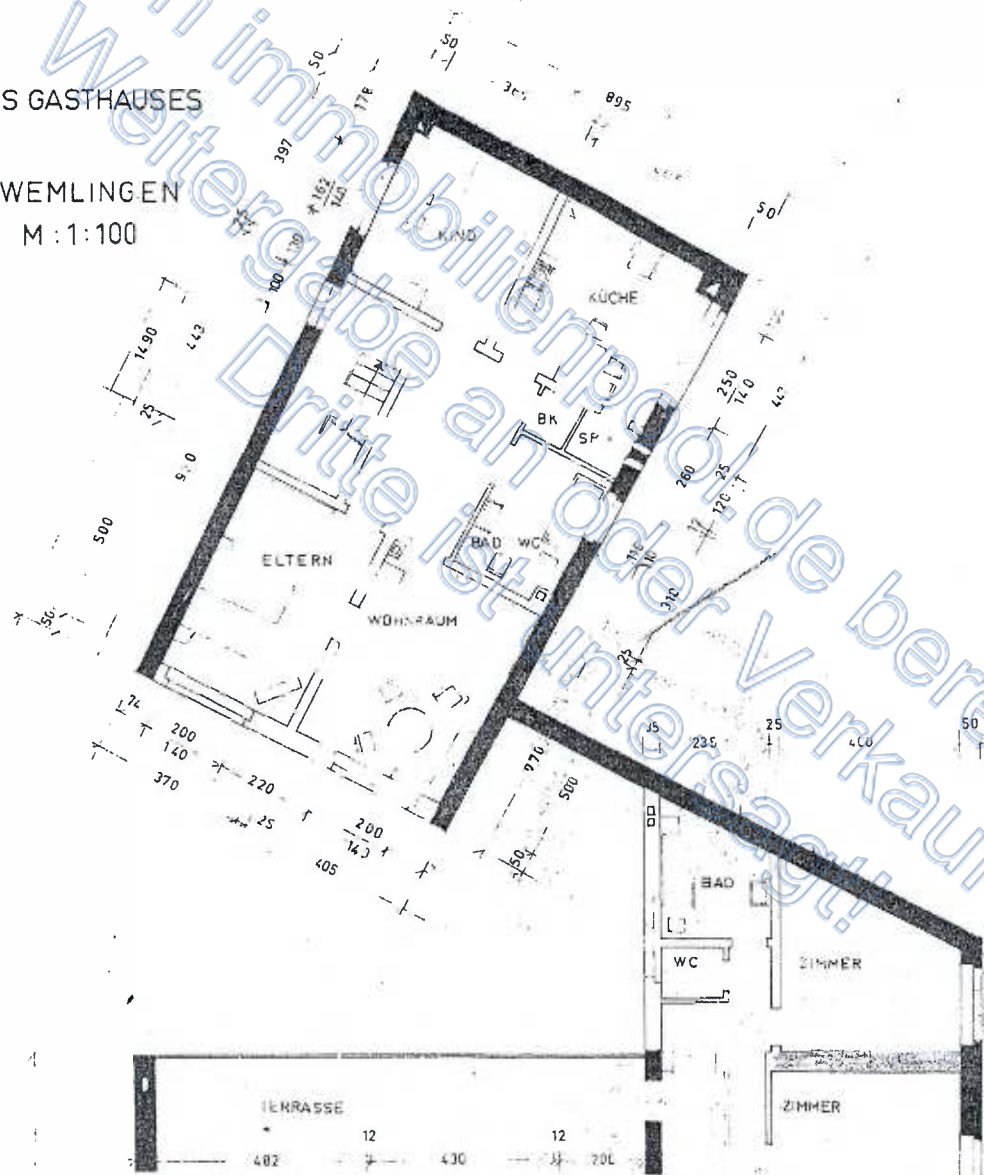
ZUM BAUGESUCH
HILBRINGEN - SCHWEMLINGEN II



UMBAU DES GASTHAUSES

SCHWEMLINGEN

M : 1 : 100



ALT

NEU

Legende: Abweichungen
von den Angaben
sind erlaubt

9 Fotoanlage

Vorderseite Hauptgebäude



Detail Eternit-Dachdeckung Vorderseite



Linksseitiger Anbau



Laden mit Einfachverglasung



Beispiel Fassadenrisse



Abwasserableitung in Regenrohr



Eingangstreppe Laden



Beispiel Putzschäden



Detail Fassadenriss unter Dachgesims



Eingang Gaststätte



Eingangstreppe Gaststätte



Beispiel Schäden Eingangs-Bodenbelag



Detail Kunststofffenster



Befestigung vorderseitiger Freibereich



Beispiel Schäden Sichtschutzzaun



Renovierungsbedarf Anstrich Holzbauteile



Einfriedung südlicher Freibereich



südseitiger Giebel Hauptgebäude



Östlicher Anbau Hauptgebäude



vermutlich Küchenabluftanlage Gaststätte



Detail Regenrohr ohne Fallrohranschluss



Detail Schaden an Dachdeckung



Beispiel Schäden Fensterbank und Außenputz



Detail schadhaftes Vordach



Vermutlich Zuluft für KG-Heizraum



Sitzplatzüberdachung im Außenbereich



Betonboden im überdachten Sitzplatzbereich Detail Acrylglas-Dachdeckung



Bodenbelag Waschbeton und Verbundstein



Einfriedung zum Nachbarn Haus-Nr. 56



Östliche Grenzbebauung ohne Dachüberstand unverschlossene Öffnungen in Grenzwand



Ziegeldeckung Rückseite Hauptgebäude



ostseitiger Schuppen



Detail Dachanschluss Schuppen / Anbau



nördlicher Giebel (fehlender Außenputz)



Detail Feuchteschäden an Grenzwand



Innenhof mit Ansicht Hauptgebäude



Östlicher Anbau im Innenhof



Hauptgebäude, östlicher Anbau, Schuppen



Übergang Schuppen / Anbau Hauptgebäude



Schuppen-Giebel im Innenhof



Detail fehlende Fensterbänke



Vordach Bereich Innenhof-Außentür



Betonpflaster Innenhof; Sperrmüll-Ablagerung Straße „Im Ecken“ mit Schuppenzufahrt



schadhafte Betonbefestigung Zufahrt



Teilbereich Nordansicht Schuppen

