

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 7/25

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

Reihenmittelhaus sowie einer Garage bebauten Grundstücke in 66701 Beckingen, Wendelinusstraße 11

Grundbuchbezirk:	Saarfels
Blatt:	560
Gemarkung:	Saarfels
Flur:	2
Flurstück-Nr.:	5 Parz. (she. Seite 5)
Grundstücksgröße	alle 5 Parz.: 419 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Baujahr Wohnhaus:	unbekannt
Wohnfläche EG, OG, DG:	gesamt ca. 141qm
Nebengebäude:	Garage

Der Verkehrswert der Parzellen 142/2, 142/3, 142/4, 130/11 und 143/4 wurde als wirtschaftliche Einheit zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt mit rd.

74.800,00 EUR

(in Worten: vierundsiebzigtausendachthundert Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs 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	7
2.5.1	Großräumige Lage	7
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	9
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.9.2	Bauplanungsrecht	9
2.9.3	Bauordnungsrecht	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
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
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	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	33

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.5	Verkehrswert	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	45
6	Flurkarte	46
7	Baulastauskunft.....	47
8	Luftbild mit Parzellen.....	48
9	Fotoanlage.....	49

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

1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Beidseitig angebautes Einfamilienhaus mit Garage.
Objektadresse:	Wendelinusstr. 11, 66701 Beckingen.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarfels, Blatt 560.
Katasterangaben:	Gemarkung Saarfels. Flur 2; Parz. 142/2; Größe 25 qm. Flur 2; Parz. 142/3; Größe 101 qm. Flur 2; Parz. 142/4; Größe 88 qm. Flur 2; Parz. 130/11; Größe 112 qm. Flur 2; Parz. 143/4; Größe 93 qm.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstr. 2 66663 Merzig. Beschluss vom 27.08.2025 AZ: 11 K 7/25.
---------------	--

Eigentümer: Siehe Grundbuch.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	09.10.2025
Qualitätsstichtag:	09.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer; der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Dem Gutachter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Vom Auftraggeber: Grundbuch-Teilauszug. Von den einzelnen Parteien: Mündliche Angaben. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Bauakten, Wertgutachten vom 19.10.2023; Fotos des Bewertungsobjektes.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Seit ca. 4 Jahren Leerstand (nicht vermietet).
Hausverwaltung:	Keine.
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar, nicht vorhanden; jedoch lokal starke Schimmelbildung feststellbar.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Wurde dem Gutachter nicht vorgelegt.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	<p>Im Erdgeschoss des Objektes befand sich ursprünglich der Verkaufsladen einer Metzgerei, später einer Bäckerei mit Nebenräumen. Dieser Bereich steht jedoch bereits seit über 4 Jahren Jahre leer. Da hier eine vergleichbare Nachfolgenutzung sehr unwahrscheinlich ist, wird in dieser Wertermittlung von der wahrscheinlicheren Umnutzung zu Wohnraum für die bereits bestehende Wohnung ausgegangen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.</p> <p>Auf Parzelle 143/4 befindet sich das Wohnhaus.</p> <p>Auf den Flurstücken 142/3 und 142/4 befindet sich die Garage sowie deren Zufahrt. Auf dem Flurstück 142/3 befindet sich gem. Angaben bzw. vorliegender Unterlagen unterirdisch ein Wassertank der Feuerwehr. Laut Eintragung im Grundbuch hat die Gemeinde Beckingen das Recht, diesen noch weitere 28 Jahre zu betreiben. Eine weitergehende Bebauung als mit Garagen, wie zurzeit vorhanden, wird zumindest für diesen Zeitraum nicht genehmigt werden. In der Vergangenheit ist ein beantragtes Objekt bereits abgelehnt worden. Darüber hinaus wird eine Bebauung aufgrund des Parzellenzuschnittes sowie deren Größe ohnehin kaum zu realisieren sein.</p> <p>Auf Flurstück 142/3 ist weiterhin eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zur Nutzung dieses Flurstücks als Hofraum und Durchgang eingetragen, wodurch eine Bebauung nahezu ausgeschlossen wird.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen werden diese beiden Parzellen lediglich als Garagengrundstück mit 50% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.</p> <p>Die Flurstücke 142/2 und 130/11 bilden zurzeit den zum Bewertungsobjekt gehörigen Garten mit Zuwegung. Eine anderweitige Nutzung wird hier kaum möglich sein. Aus diesem Grund werden diese beiden Parzellen als</p>

Gartenland mit 25% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland.

Kreis: Merzig-Wadern.

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Beckingen ca. 15.000 EW.
Ortsteil Saarfels unter 1.500 EW.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 40km.
Trier ca. 60km; Luxemburg ca. 60km.
Bahnhof ca. 1km; Autobahn: ca. 3km.
Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Im Ortskern von Saarfels gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gemeindeverwaltung, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind im benachbarten Gemeindehauptort Beckingen vorhanden. Sonstige Schulen und Geschäfte, Ärzte sowie Krankenhäuser sind in Merzig oder Dillingen gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahn) sind fußläufig erreichbar.

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

Beeinträchtigungen: Keine erkennbar

Topografie: Nach hinten ansteigendes Gefälle.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Insgesamt 5 kleinere Einzelparzellen (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: „Wendelinusstraße“, innerörtliche Straße

Straßenausbau: Straße vollständig ausgebaut; beidseitige Gehwege.

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Wohnhaus beidseitig angebaut; nahezu vierseitige
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:

Flurstück 142/2, 142/3 und 142/4:

„Die Gemeinde Beckingen-Saarfels ist berechtigt, auf die Dauer von 99 Jahren vom 19. November 1954 ab gerechnet, auf den belasteten Grundstücken einen Feuerlöschteich in der Weise und in dem Umfang, wie dieser zurzeit errichtet wird, zu unterhalten und die Grundstücke zum Zwecke der Benutzung, Unterhaltung und Instandsetzung dieses Teiches jederzeit zu betreten.“

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein unterirdischer Wassertank. Dieser Umstand wird im Bodenwert berücksichtigt.

Flurstücke 142/2 und 130/11:

Gehrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parz. 142/1.

Dieser Umstand wird in dieser Wertermittlung als nicht wertrelevant angesehen.

Flurstück 142/3:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 142/1 bestehend in dem Recht, die belastete Parzelle als Hofraum und Durchgang zu benutzen und außerdem entlang des Hauses ein Blumenbeet in einer Breite von ca. 60cm unterhalten zu dürfen.

Dieser Umstand wird im Bodenwert berücksichtigt.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (M).

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

Innenbereichssatzung: Nicht vorhanden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nicht vorhanden.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiet: Nicht vorhanden.

2.9.3 Bauordnungsrecht

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

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Definition:

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

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

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

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Parzelle 143/4 ist mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaut.

Die Parzelle 142/3 und 142/4 sind mit einer Garage mit Nebenraum bebaut.

Bei der Parzelle 142/2 handelt es sich um eine Wegparzelle.

Die Parzelle 130/11 ist eine Gartenparzelle.

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:	Beidseitig angebautes 1-FH, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (unterstellt); zweigeschossig, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr / Fertigstellung:	Unbekannt; gem. vorliegender Bauakte des Nachbargebäudes bestand das Wohnhaus bereits 1964.
Wertsteigernde Modernisierungen: der letzten 20 Jahre	Soweit augenscheinlich feststellbar, wurden in diesem Zeitraum keine bzw. kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. - Teilerneuerung Fenster
Wohnfläche EG, OG und DG gesamt:	Gem. vorliegender Unterlagen ca. 141qm.
Außenansicht:	Verputzte Fassaden; Satteldach mit Dachsteindeckung.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente und Bodenplatte:	Vermutlich Bruchstein und Beton.
Kelleraußenwände:	Überwiegend Bruchsteinmauerwerk.

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschosdecken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Hauptdach mit Dachsteindeckung; Gauben mit Eternitverkleidung.
Dachdämmung:	Keine bzw. keine nennenswerte Dämmung vorhanden.
Regenrinnen/ Fallrohre:	Überwiegend Zinkblech
Kamin:	Mehrere Schornsteine vorhanden.
Anmerkung:	
Hauseingang(sbereich):	Zurückgesetzter Eingangsbereich zu Wohnung und ehemaligem Verkaufsraum; alte Metalltüren mit Einfachverglasung.
Treppen:	
Treppe KG / EG:	Rohe Stahlbetontreppe mit Handlauf
Treppen EG / DG:	Stahlbetontreppen mit Werksteinbelag und Metallgeländer

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Teilunterkellerung, lichte Höhe unter 1,9m; bestehend aus einem Kellerraum und einem Öllageraum.
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Bad mit WC, Zimmer, Abstellraum, ehemaliger Verkaufsraum (Wohnraum unterstellt).
Obergeschoss:	Flur, Wohnen/ Essen, Küche, überdachte Terrasse.
Dachgeschoss:	Flur, zwei Zimmer, 1 Durchgangsraum, WC (ohne Waschbecken).

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

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im EG, OG und DG (gemeinsam)

Beschreibungseinheit 2: Teilunterkellerung

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im EG, OG und DG (gemeinsam)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge:	PVC, Werkstein, Fliesen.
Wandbekleidungen:	Einfache Putze mit Anstrich, Fliesen (z.B. im Bad).
Deckenbekleidungen:	Putze, Tapete, Anstrich, einfache Deckenverkleidungen wie Paneele.

Terrasse:

Bodenbelag:	Einfacher Betonboden, stellenweise mit Glasbaustein-Einlagen zur Belichtung des darunterliegenden EG-Abstellraums.
Überdachung u. Geländer:	Holz-/Metall-Dachkonstruktion mit Wellacrylglasplatten; gemauerte Brüstung bzw. Sichtschutzwand zu Nachbarterrassen.

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff- und Holzelemente, überwiegend mit Zweifachverglasung, teils auch mit Einscheibenverglasung.

Türelemente:

Balkontür: Wie Fenster.

Zimmertüren: Überwiegend einfache Holztüren mit entsprechenden Umfassungszargen und Beschlägen.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Dachständeranschluss; überwiegend technisch überalterte und einfache Installationen; zwei Zählerfeldern in der Hauptverteilung; SAT-Anlage.

Heizkörper / Beheizung: Einzel-Ölöfen mit zentraler Ölversorgung.

Warmwasserversorgung: Dezentral elektrisch, z.B. Durchlauferhitzer.

Lüftungsanlagen: Keine (manuelle Fensterlüftung)

Sanitäre Installation: Älteres EG-Bad mit Dusche, Wanne, WC und Waschtisch im einfachen Standard; Wände raumhoch gefliest. WC ohne Waschbecken im Dachgeschoss.
Üblichen Wasser- und Abwasseranschlüsse in verschiedenen Räumen (z.B. OG-Küche).

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

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

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge: Roher Beton / Estrich.

Wandbekleidungen: Einfacher Unterputz, teils rohes Mauerwerk

Deckenbekleidungen: Rohe Beton-Deckenuntersicht)

Elektro-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsanlagen: Einfache, alte Elektroinstallationen; Durchlauferhitzer; einfache Wasser- und Abwasseranschlüsse; manuelle Fensterlüftung.

Öllagerung: Kunststoff-Öltanks ohne Öl-Auffangwanne.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: - Dachgauben an Vorder- und Rückseite
- Hauseingangstreppe

Besondere Einrichtungen: - Keine

Belichtung und Besonnung: Überwiegend ausreichend.

Grundrissgestaltung: Teils ungünstig bzw. nicht mehr zeitgemäß

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

1. Umfangreicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf an zahlreichen Bauteilen im Innen- und Außenbereich.
2. Pfützen- und Feuchtespuren auf dem Kellerboden; Feuchtigkeit im KG- und EG-Mauerwerk mit Folgeschäden an Bauteilen wie Putz und Anstrich.
3. Augenscheinlich lokale Dachundichtigkeiten mit Folgeschäden an Bauteile wie Dachschrägen-Verkleidungen und Fassaden.
4. Stellenweise erhebliche Schimmelbildung, insbesondere im DG.
5. Überwiegend fehlen die Einzelöfen in den Räumen; nicht mehr zeitgemäßes Heizungssystem.
6. Stellenweise zu geringe Raum- und

-
- Durchgangshöhen, z.B. Bereich der KG-Treppe.
 7. Überwiegend nicht mehr zeitgemäße bzw. ungünstige Grundrisse.
 8. Im ehemalige EG-Ladenbereich stehen noch diverse Umbauarbeiten zwecks Ermöglichung einer üblichen Wohnraumnutzung an (z.B. Austausch / Umbau von Schaufenster und ehemaliger Ladentür).
 9. Fehlende Öl-Auffangwanne im Bereich der Öltanks im KG.
 10. Räumliche beengte Gesamtsituation durch beidseitigen Anbau, vierseitige Grenzstellung des Wohnhauses
 11. Geringe Privatsphäre durch beidseitig unmittelbar an die Terrasse angrenzende Nachbarterrassen.
 12. Der Gartenbereich ist vom Haus getrennt und nicht von der rückseitigen Terrasse aus erreichbar.
 13. Aufgrund des über 4 Jahre andauernden Leerstands sind bisher nicht erkennbare Schäden (z.B. durch Frosteinwirkung) nicht gänzlich auszuschließen.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sonstige Besonderheiten: Keine.

3.3 Nebengebäude (Garage auf Parz. 142/4)

Vormerkung:

Das Nebengebäude konnte innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben wurden daher teilweise aus den vorliegenden Unterlagen übernommen und waren örtlich nicht zu überprüfen.

Garage mit Nebenraum; Baujahr (gem. vorliegender Unterlagen) ca. 1980; Massivbauweise; Außenwände aus verputztem Mauerwerk; Flachdach aus Beton; Stahlschwinger mit Antrieb; Glasbaustein-Fenster; Betonboden; Stromanschluss.

Diverse Mängel und Schäden wie Korrosion an Stahlträgern und Geländer; Feuchteschäden an Bauteilen wie Wänden und Decken; Geländer auf der Garage als Absturzsicherung wegen zu großer Stababstände nicht ausreichend; keine kontrollierte Dachentwässerung vorhanden; teilweise stark überwucherte Außenbauteile.

3.4 Außenanlagen

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

Die Garagenzufahrt Parz. 142/3 ist mit Betonpflaster belegt.

Parzelle 142/4 ist größtenteils mit der Garage überbaut (begehbare Flachdach).

Die Parzelle 142/2 ist als Weg, teils auch mit Treppenanlage bzw. Stufen befestigt.

Parzelle 130/11 ist als Wiese angelegt und teils mit einfacher Zaunanlage eingefriedet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Reihenmittelhaus mit Garage bebauten Parzellen in 66701 Beckingen, Wendelinusstr. 11, zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarfels	560	1;2;3;8;9
Flur	Flurstück	Fläche
2	142/2	25 m ²
	142/3	101 m ²
	142/4	88 m ²
	130/11	112 m ²
	143/4	93 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu

berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstückstiefe = 25m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Parz. 143/4 (Wohnhaus)

Wertermittlungsstichtag = 09.10.2025
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstückstiefe Parz. 143/4 = Ca. 13 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	=	80,80 €/m ²
Tiefe (m)	25 m	Ca. 13 m	×	1,00
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	80,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	80,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	= 81,00 €/m²	
93 m ² x 81,00 €/m ²	= 7.533,00 €	
	= 7.500,00 €	
beitragsfreier Bodenwert Parz. 143/4 gesamt	rd. 7.500,00 €	

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Parz. 142/3 und 142/4 (Garage)

Wertermittlungstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstückstiefe Parz. 142/3 und 142/4	=	Ca. 25 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	80,80 €/m ²	
Tiefe (m)	25 m	Ca. 25 m	×	1,00	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	80,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	80,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	= 81,00 €/m²	
101 m ² + 88 m ² = 189 m ² × (81,00 €/qm × 0,5)	= 7.654,50 € = 7.700,00 €	E3
beitragsfreier Bodenwert Parz. 142/3 u. 142/4 gesamt	rd. 7.700,00 €	

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Parz. 142/2 und 130/11 (Weg + Garten)

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstückstiefe Parz. 142/2 und 130/11	=	Ca. 11,5 m (Parz. 130/11)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	80,80 €/m ²		
Tiefe (m)	25 m	Ca. 11,5 m (Parz. 130/11)	× 1,00	
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert	=	80,80 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m ²		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	80,80 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	=	81,00 €/m²	
25 m ² + 112 m ² = 137 m ² × (81,00 €/qm × 0,25)	=	2.774,25 €	E4
	=	2.800,00 €	
beitragsfreier Bodenwert Parz. 142/2 u. 130/11 gesamt	<u>rd.</u>	2.800,00 €	

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses: Tiefe und Mikrolage
- E3: Eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit (mit 50% des Bodenrichtwertes)
- E4: Hausnahes Gartenland (mit 25% des Bodenrichtwertes)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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	Reihenmittelhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	295,00 m ²
Baupreisindex (BPI) seit 07.2025 (2010 = 100)	188,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	644,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.214,58 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	358.301,10 €
• Zu-/Abschläge:	0,00 €
• besondere Bauteile: 2 Dachgauben inkl. Fenster	16.000,00 €
• besondere Bauteile: Hauseingangstreppe	4.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	378.301,10 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	80 %
• Faktor	0,20
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	75.660,22 €
• Nebengebäude:	0,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	75.660,22 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	75.700,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 2.300,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 78.000,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 85.500,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,35
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 115.425,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Nr. 3.2)	- 53.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 62.425,00 €
	rd. 62.000,00 €

Gebäudebezeichnung	Garage (nicht eingesehen)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	38,00 m ²
Baupreisindex (BPI) seit 07.2025 (2010 = 100)	188,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	914,71 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	34.758,98 €
• Zu-/Abschläge:	0,00 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Bauteile:	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	34.758,98 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) geschätzt	15 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	75 %
• Faktor	0,25
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	8.689,75 €
• Nebengebäude:	0,00 €
• Besondere Bauteile:	0,00 €
• besondere Einrichtungen:	0,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	8.689,75 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet	8.700,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet	+ 700,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 9.400,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 17.100,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,35
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 23.085,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 11.085,00 €
	rd. 11.000,00 €

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	11	12			
Dach	15,0 %	8	6	1		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1	2	8		
Innenwände und -türen	11,0 %		10	1		
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %		1	10		
Fußböden	5,0 %		3	2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1	4	4		
Heizung	9,0 %	9				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	2	3	1		
insgesamt	100,0 %	32 %	41 %	27 %	0 %	0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1,2	Einfaches Mauerwerk mit Putz; kein oder deutlich nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)
Dach	
Standardstufe 1,2,3	Einfache Dachsteindeckung; keine bis geringe Dämmung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Gaubenverkleidung mit Eternitplatten.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1,2,3	Einfachverglasungen; Zweifach-Verglasungen; Haustür mit nicht mehr zeitgemäßem Wärmeschutz; manuelle Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2,3	Leichte Innentüren mit Holzzargen, nicht tragende Innenwände in Massivbauweise oder als gefüllte Ständerwände.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2,3	Stahlbeton- und Holzbalkendecken; geringer Luft- und Trittschallschutz; einfache Betontreppen.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	PVC, Fliesen / Platten einfacher Qualitäten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1,2,3	Bad mit Wanne und Dusche, getrenntes WC (ohne Waschtisch und Wandfliesen) ; einfache Wand- und Bodenfliesen.
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1,2,3	wenige bis sehr Steckdosen, Schalter und Sicherungen, technisch überalterte Installationen; SAT-Anlage

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Beidseitig angebaut
 Gebäudetyp: Typ 1.11

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	32,0	209,60
2	725,00	41,0	297,25
3	835,00	27,0	225,45
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 732,30			
gewogener Standard = 1,95			

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 732,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Größenanpassung bei ca. 295m² BGF x 1,00
- Eine Wohnung x 1,00
- Einseitig angebaut x 0,88

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 644,42 €/m² BGF
 rd. 644,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen Parz. 143/4 (Wohnhaus)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	2.271,00 €
Summe gerundet	2.300,00 €

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 beträgt gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1, 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Baujahr / Fertigstellung: Gem. Angaben bestand das Haus bereits 1964. Das (fiktive) Baujahr wird gemäß den augenscheinlich feststellbaren Bauteilen und Bauweisen mit 1955 geschätzt. Das Gebäude wurde augenscheinlich sowie gemäß Angaben in den letzten 25-30 Jahren nicht bzw. kaum modernisiert.

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

Hieraus ergibt sich ca. 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht - kaum modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 - 1955 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht - kaum modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre - 16 Jahre =) 64 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2025 - 64 Jahre =) 1956.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 1956

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände <ul style="list-style-type: none">• insgesamt pauschal geschätzt für Wohnhaus	- 53.000,00 €
Summe	- 53.000,00 €

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude:

Nutzungsgruppe: Garagen

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			
2			
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	100,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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 485,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anpassung Einzelgarage x 1,00
- Anpassung Fertiggarage x 0,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteil ausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem

gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch 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. 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (inkl. Hausanschlüsse)	696,00 €
Summe gerundet	700,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

Die GND für die zu bewertenden Gebäudeart beträgt gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1, 60 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.

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

Baujahr: Gem. vorliegenden Unterlagen ca. 1980; Alter demnach 2025 – 1980 = 45 Jahre.

Restnutzungsdauer demnach: 60 – 45 Jahre = 15 Jahre.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände <ul style="list-style-type: none">• insgesamt pauschal geschätzt- Putzschäden- Feuchteschäden- Schäden an Geländern und Stahlträgern (eine Innenbesichtigung war am Ortstermin nicht möglich; vorstehende Punkte wurden daher aus dem vorliegenden Gutachten von 2023 übernommen).	- 12.000,00 €
Summe	- 12.000,00 €

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

Rohrertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohrertrag 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen,

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
1-FH	1	Wohnhaus	Ca. 141		5,75	810,00	9.720,00
Summe						810,00	9.720,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	- 2.527,40 €
jährlicher Reinertrag	= 7.192,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 7.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 75,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.117,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,718
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 104.756,84 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 112.256,84 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 112.256,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 53.000,00 €
Ertragswert	= 59.256,84 €
	rd. 59.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohhertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	359,00	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00€/qm×141	1.974,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	194,40
Summe			2.527,40

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 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	- 53.000,00 €
Summe	- 53.000,00 €

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. **62.000,00 €**,
der **Ertragswert** für das Wohnhaus mit rd. **59.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[62.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 59.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = 61.250,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswerte

1. Der Verkehrswert für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück in 66701 Beckingen, Wendelinusstr. 11,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarfels	560	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarfels	2	143/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 geschätzt mit rd:

61.000,00 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

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

-
2. Der Verkehrswert für die mit einer **Garage sowie deren Zufahrt** bebauten Grundstücke in 66701 Beckingen, Wendelinusstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarfels	560	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarfels	2	142/3
Saarfels	2	142/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 als wirtschaftliche Einheit geschätzt mit rd.

11.000,00 €

in Worten: zwölftausendtausend Euro

- 2.1. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 142/3 hieran: 4.000,00€**
- 2.2. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 142/4 hieran: 7.000,00€**

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

-
3. Der Verkehrswert für die **Gartenparzelle und deren Zugangsweg** in 66701 Beckingen, Wendelinusstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarfels	560	1 und 8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarfels	2	142/2
Saarfels	2	130/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 als wirtschaftliche Einheit geschätzt mit rd.

2.800,00 €

in Worten: zweitausendachthundert Euro

3.1. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 142/2 hieran: 500,00€

3.2. Fiktiver Wertanteil der Parzelle 130/11 hieran: 2.300,00€

Merzig, den 17.10.2025

Dipl.-Ing.

Peter Barth

Architekt AKS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Flurkarte und Luftbild

Parz. 143/4 (Haus); Parz. 142/3 (Zufahrt); Parz. 142/4 (Garage); 142/2 (Weg); Parz. 130/11 (Garten)

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

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

8 Luftbild mit Parzellen

Parz. 143/4 (Haus); Parz. 142/3 (Zufahrt); Parz. 142/4 (Garage); 142/2 (Weg); Parz. 130/11 (Garten)

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

9 Fotoanlage

Vorderseite mit beidseitiger Anbausituation



Detail Eternitverkleidung Dachgaube



Detail Hauseingangstreppe



Giebel ohne Dachüberstand



Garagenzufahrt auf Parz. 142/3



Vorderseite Garage auf Parz. 142/4



Glasbausteinfenster Garage



Treppe auf Wegparzelle 142/2



Betonierter Weg Parzelle 142/2



Flachdach Garage auf Parz. 142/4



Unzureichende Absturzsicherung Geländer



Gartenparzelle 130/11



Rückansicht mit beidseitiger Anbausituation



Feuchteschäden unter Dachgesims



Detail Schornstein und Dacheindeckung



Speicher



Beispiel Räumungsbedarf



keine Dachdämmung erkennbar



Kamin mit Putz- u. Feuchteschäden



Speicherluke im DG-Flur



Rückseitiges DG-Zimmer mit Waschtisch

Dachschrägen in Teilbereichen

Stellenweise erheblicher Schimmelbefall

Warmwasserbereitung elektrisch



Fenster mit Zweifachverglasung



Bodenbeläge PVC / Fliesen



Durchgangsraum Vorderseite; Tür zum Flur

Bereich Dachgaube Vorderseite

Detail Schimmelbefall



DG-Schlafzimmer Vorderseite

Sehr starker Schimmelbefall



Feuchtespuren (Dach vermutlich undicht)



Detail PVC-Bodenbeläge



DG-WC ohne Waschbecken



DG-Treppenpodest und Flurbereich



DG-Treppenhaus mit Gaubenfenster



OG-Wohnzimmer; dunkle Deckenverkleidung Ölofen mit Zentralversorgung

relativ niedrige Raumhöhe

rückseitige OG-Küche

Detail Bodenbeläge Wohnzimmer / Küche



Paneele-Deckenverkleidung

Rückseitige Holz-Terrassentür



hohe Türschwelle (Stolpergefahr)



Rückseitige OG-Terrasse



links Tür zur Nachbarterrasse



Beispiel für allgemeinen Sanierungsbedarf



Überdachung aus Well-Acrylglasplatten



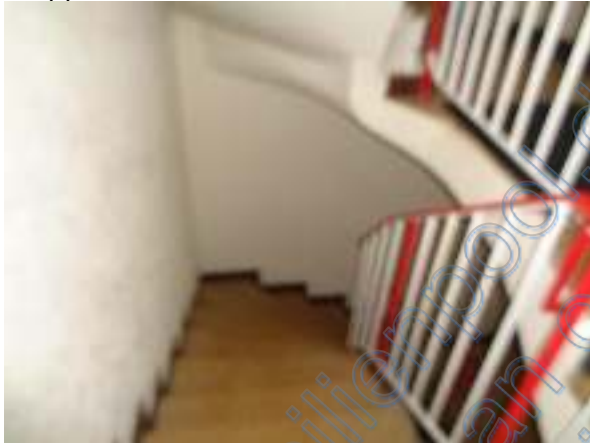
Lokale Feuchteschäden unter dem Dach



Detail Treppengeländer



Treppe vom OG zum EG



EG-Flur mit Türen zu Bad und Keller



Bad; vorderer Bereich



WC und Waschtisch



Bad; hinterer Bereich



Detail Badewanne



Dusche



Wasserschäden an Decke über Badewanne



Tür zum EG-Abstellraum



EG-Abstellraum; lokale Feuchteschäden

Glasbausteine in Decke zur OG-Terrasse



roher Betonboden; abgefallener Deckenputz

Detail Feuchteschäden Innenwand



EG-Küche mit kleinformatigem Fliesenboden



Durchgangstür zum Abstellraum

EG-Flur; rechts Tür zur Küche



alte Elektro-Hauptverteilung



EG-Flur Richtung Haustür



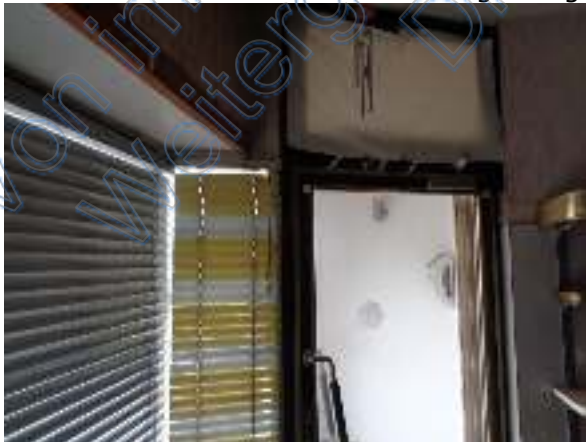
alte Metall-Haustür mit Einfach-Verglasung



ehemaliger Verkaufsraum mit Schaufenster



Metallfenster u. -tür mit Einfachverglasung



einfachste, überalterte Ausstattungen

stellenweise Feuchteschäden an Wänden



Kellerabgang; zu niedrige Durchgangshöhe



Überwiegend rohe Betontreppe



durchnässter, niedriger Keller



erhebliche Feuchteschäden; Pfützenspuren



Öllageraum Vorderseite



Pfützenspuren; keine Öl-Auffangwanne



Beispiel Wand-Feuchteschäden



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