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!**

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

**Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel**
**Diplom-Sachverständiger** (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
**Zertifizierter Immobiliengutachter** DIA-Zert (LS) für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
**International Appraiser** (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

rev Recognised European Valuer
Martin Zägel
REV-DE/IVD/2021/10
TEGoVA

St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr. D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Dipl.-Ing. (FH) Martin Zägel
Zert.-Nr. DIA IK-235 - Gültig bis: 11.05.2026

# G U T A C H T E N

AZ 18-K-23-25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Zweifamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück**
**in 66620 Nonnweiler, Fesselswiese 6**





Grundstück 1.636m² am Ortsrand, keine Bauakte vorhanden, alle Daten nach äußerer Einschätzung: Massivbau Bj. ca. 1970, voll unterkellert mit PKW-Garage, EG ca. 117m² WF, ausgebautes DG ca. 82m² WF, Schäden an Fassade, Dach, Balkonen sichtbar, KG-Anbau ca. 78m² NF, Nutzung unbekannt, Flachdach/Fassadenschäden,
**Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag !**

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

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 24.11.2025 **in AUSSENBEWERTUNG** ermittelt mit rd.

**141.000 €.**

**Inhaltsverzeichnis**


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **3** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 3 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **4** |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 5 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 6 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 7 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 7 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 7 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **7** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 7 |
| 3.2 | Zweifamilienhaus | 8 |
| 3.3 | Anbau KG | 11 |
| 3.4 | Außenanlagen | 11 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **11** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 11 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 11 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 12 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 13 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 25 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 33 |
| **5** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** | **37** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 37 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 37 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 37 |
| **6** | **Verzeichnis der Anlagen** | **38** |


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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit KG-Anbau |
| Objektadresse: | Fesselswiese 6<br>66620 Nonnweiler |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Kastel, Blatt 2227, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Kastel, Flur 3, Flurstück 188/1, Fläche 1636 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht St. Wendel<br>Schorlemerstrasse 33<br>66606 St. Wendel |
| Eigentümer: | XXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXX |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 24.11.2025 |
| Qualitätsstichtag: | 24.11.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 24.11.2025 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Nur Aussenbesichtigung, trotz rechtzeitiger Terminbestimmung mit Zustellnachweis war niemand zugegen. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Nur der unterzeichnende Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025<br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:<br>• digitaler aktueller Flurkartenauszug<br>• Bauzeichnungen weder in örtlichem Archiv noch in Grundakte ermittelbar<br>• Berechnung der relevanten Bauzahlen aus digitaler Katasterkarte<br>• Bodenrichtwertauszug<br>• Marktdatenableitungen aus Marktbericht ZGA Saarland 2024, LK Neunkirchen 2025<br>• LGMB Rheinland-Pfalz 2025 |

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz rechtzeitiger Terminbestimmung mit Zustellnachweis war niemand zugegen. Es wurde entsprechend dem Anschreiben eine Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

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

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Saarland |
| Kreis: | Landkreis St.Wendel |
| Ort: | Nonnweiler;<br>Ortsteil Kastel |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | nächstgelegene größere Städte:<br>St.Wendel (ca. 25 km entfernt)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Saarbrücken (ca. 35 km entfernt)<br><br>Bundesstraßen:<br>B41 (ca. 10 km entfernt)<br><br>Autobahnzufahrt:<br>A1 (ca. 1,5 km entfernt) |
| demografische Struktur | Demografische Entwicklung 2023 |

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 1) | Ortsrand;<br>Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;<br>Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, 1-2geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine offensichtlich erkennbar |
| Topografie: | nahezu eben;<br>Garten mit Nordausrichtung |

### 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 2) | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 29 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 56 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 1636,00 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>trapezförmig, erhebliche Übergröße ggü. Richtwertgrundstück (1.636 >> 700m²) |

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße;<br>Straße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkstreifen ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung nicht bekannt wegen Außenbewertung;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt da keine Anzeichen für etwaige Abweichungen vorliegen;<br>keine Gefahr von Hochwasser nach Prüfung der Lagekarten |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die |

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

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kastel, Blatt 2227, keine wertbeeinflussende Eintragung. |
| 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. |
| Herrschvermerke: | nicht eingetragen |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen werden wegen Aussenbewertung als nicht vorhanden angenommen.<br>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.<br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Katasterdaten durchgeführt, da keinerlei Archivdaten zu ermitteln waren. Weder beim örtlichen Bauamt in Nonnweiler noch in der Grundakte waren Planunterlagen vorhanden.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte entsprechend nicht geprüft werden.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche zwischen örtlichen Gegebenheiten und der Katasterkarte wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.<br>**Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich öffentlicher Abgaben (z.B. Grundsteuer, Wasser usw.) tlw. abgabenpflichtig, zum 31.12.2025 bestehen offene Forderungen in Höhe von rd. 7.000€.** |
| Anmerkung: | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet. |

## 2.7 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.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist augenscheinlich mit einem Zweifamilienhaus mit KG-Anbau (unterstellt Lager, Werkstatt) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist teilweise eigengenutzt und vermietet. Es ist neben dem Eigentümernamen ein weiterer Name am Klingelschild zu lesen.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 wesentlich 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 etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
**Haftungsausschluss:**
**Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten ! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Vorschau. Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Insbesondere konnte wegen Aussenbesichtigung nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 3.2 Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

**Wegen Aussenbewertung sind alle Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen, Ausbauten und Materialien als sachverständige Einschätzung und Unterstellung auf Basis vergleichbarer bekannter Gebäude zu verstehen. Es können sich erhebliche Abweichungen des unterstellten Zustands vom realen Zustand im Nachgang ergeben. Zur teilweisen Kompensation dieses Risikos wurde ein Sicherheitsabschlag wertmindernd verrechnet.**

### 3.2.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Zweifamilienhaus;<br>eingeschossig;<br>unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend;<br>mit KG-Anbau |
| Baujahr: | ca. 1970 nach sachverständiger Einschätzung, es liegen keinerlei belastbare Daten vor |
| Modernisierung: | von außen sichtbar ältere Modernisierung eines Großteils der Fenster<br>Es werden übliche Modernisierungen im Laufe der Zeit unterstellt und im Punkt-Raster-Schema bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer angesetzt. |
| Flächen: | Die Wohnfläche wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen auf Basis der digitalen Katasterdaten und Flächenfaktoren überschlägig geschätzt (siehe Anlage).<br>Hiernach beträgt die Wohnfläche im EG intern ca. 109m² zuzüglich Terrassenanteil = ca. 117m² vermietbare Fläche.<br>Die DG-Wohnfläche beträgt entsprechend ca. 82m².<br>Die reale interne Aufteilung und Flächenzuordnung ist unbekannt! |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor;<br>Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude sowie die vermutete interne Aufteilung EG/DG ist nicht barrierefrei.<br>Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen mit etlichen Schäden, Fehlstellen und Fertigstellungsstau. Es wird für diese Bewertung eine energetische Fassadensanierung unterstellt. |

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

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
unterstellt Abstellräume, Heiztechnik, 1 PKW-Garage sichtbar

Erdgeschoss:
unterstellt allgemeines Treppenhaus intern, Wohnung 1, ca. 109m² interne Wohnfläche zuz. Terrasse und Anbau strassenseitig = rd. 117m²

Dachgeschoss:
unterstellt Wohnung 2 mit ca. 82m² Wohnfläche

### 3.2.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, **Fassadenschäden sichtbar** |
| Innenwände: | tragende Innenwände Mauerwerk;<br>nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | nicht einsehbar, interne Geschosstreppe und Kellertreppe unterstellt |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, älter modernisiert, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz<br><br>Dachform:<br>Sattel- oder Giebeldach<br><br>Dacheindeckung:<br>Wellplatten, vermutlich asbestzementhaltig nach geschätztem Baujahr;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br>Dachflächen und Kehlbalkenlage unterstellt gedämmt<br><br>**Teilweise erhebliche Schäden am Dach sichtbar !** |

### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Klärgrube nicht bekannt |
| Elektroinstallation: | unterstellt durchschnittliche Ausstattung;<br>je Raum ein Lichtauslass;<br>je Raum zwei bis drei Steckdosen; |

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

| | |
|---|---|
| | Türöffner, Klingelanlage<br>Dachständer sichtbar |
| Heizung: | Zentralheizung als Pumpenheizung unterstellt, gas- oder ölbetrieben, Wärmeverteilung mittels Stahlradiatoren oder PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen<br>zweiter Kaminzug über Dach erkennbar |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung angenommen) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

### 3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand (unterstellt)

#### 3.2.6.1 Wohnräume

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC, Linoleum, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen und Anstrich oder mineralischer Strukturputz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Deckenpaneele in Holz/Kunststoff, GK-Abhängungen oder Gipsputz mit Tapetenbelägen und Anstrich |
| Fenster: | In EG/DG Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung modernisierter älterer Bauart, teilweise Kunststoff-Rollläden, Anbau EG strassenseitig seitlich mit altem Fenster<br>KG-Fenster abweichender Bauart<br>Dachfenster alter Bauart erkennbar |
| Türen: | Eingangstür:<br>Kunststoff mit Lichtausschnitt, ältere Modernisierung<br><br>Zimmertüren unterstellt:<br>einfache Türen;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen |
| sanitäre Installation: | unterstellt je Wohnung 1 Bad mit Wanne/Dusche, WC, Waschbecken, unterstellte ältere Modernisierung |
| besondere Einrichtungen: | 2. Kaminzug vorhanden, u.U. 2 separate Heizzentralen und/oder Kaminofen zusätzlich vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | siehe Wertermittlungsverfahren, erhebliche Fassaden- und Dachschäden sichtbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | sichtbarer Modernisierungsstau kann dämpfend auf die Marktnachfrage wirken |

### 3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Zugangstreppe, zweiseitig umlaufende schmale Terrasse vor |

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

| | |
|---|---|
| | dem Erdgeschoss (mit Undichtigkeiten), Vorbau EG-West mit Dachterrasse für DG-Wohnung (mit Undichtigkeiten) |
| besondere Einrichtungen: | 2. Kaminzug |
| Besonnung und Belichtung: | angenommen ausreichend infolge großer Fassadenflächen |
| Bauschäden und Baumängel: | tlw. erhebliche Schäden, siehe Wertermittlungsverfahren |
| Allgemeinbeurteilung: | Der sichtbare äußere bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen schlecht.<br>Es besteht erheblicher Sanierungs- bzw. Modernisierungsstau (z.B. Fassade, Dach, Terrassenabdichtungen usw.) |

### 3.3 Anbau KG

Baujahr: geschätzt ca.1980; Nutzung unklar, ggfs. Lager/Werkstatt/Garage
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt mit erheblichen Schäden;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Aufbau unbekannt, Abdichtung sichtbar defekt, unterstellte Modernisierung der Flachdachabdichtung
Fenster: mehrere vorhanden, eigene Zugangstür Ost

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche strassenseitig mit einfachem Betonverbundstein, einfache Zugangstreppe strassenseitig 6 Stufen, ostseitig Kiesschüttung als Befestigung der Zufahrt zu Anbau und KG-Garage, einfachste Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66620 Nonnweiler, Fesselswiese 6 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Kastel | 2227 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Kastel | 3 | 188/1 | 1.636 m² |

### 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 2ImmoWertV), 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von

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

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) 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) 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) 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). 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 (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2 |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 700 m² |

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 24.11.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2 |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.636 m² |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** | = | frei | |
| **beitragsfreier Bodenrichtwert**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **50,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 24.11.2025 | × | 1,000 | aktuellster Wert |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × | 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 50,00 €/m² | |
| Fläche (m²) | 700 | 1.636 | × | 0,795 | E1 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000 | |
| Vollgeschosse | 2 | 2 | × | 1,000 | |
| Bauweise | offen | offen | × | 1,000 | |
| **vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | **=** | **39,75 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **=** | **39,75 €/m²** | |
| Fläche | × | 1.636 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | **=**<br>**rd.** | 65.031,00 €<br>**65.000,00 €** | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 insgesamt **65.000,00 €**.

**E1:** Sprengnetter Größenanpassung

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

**Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

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.

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

**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.

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

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

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.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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.

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**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)**

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

### 4.4.3 Sachwertberechnung

| **Gebäudebezeichnung** | | Zweifamilienhaus | Anbau KG |
|---|---|---|---|
| **Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)** | = | 717,00 €/m² BGF | 485,00 €/m² BGF |
| **Berechnungsbasis** | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 412,00 m² | 99,00 m² |
| **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile** | + | 29.000,00 € | 4.000,00 € |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010** | = | 324.404,00 € | 52.015,00 € |
| **Baupreisindex** (BPI) 24.11.2025 (2010 = 100) | x | 189,6/100 | 189,6/100 |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 615.069,98 € | 98.620,44 € |
| **Regionalfaktor** | x | 1,000 | 1,000 |
| **Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 615.069,98 € | 98.620,44 € |
| **Alterswertminderung** | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 32 Jahre | 18 Jahre |
| • prozentual | | 60,00 % | 70,00 % |
| • Faktor | x | 0,4 | 0,3 |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | = | 246.027,99 € | 29.586,13 € |

| | | |
|---|---|---|
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)** | | **275.614,12 €** |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | + | **4.134,21 €** |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | = | **279.748,33 €** |
| **beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **65.000,00 €** |
| **vorläufiger Sachwert** | = | **344.748,33 €** |
| **Sachwertfaktor** | × | **0,70** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | – | **0,00 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert** | = | **241.323,83 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **120.500,00 €** |
| **Sachwert** | = | **120.823,83 €** |
| | **rd.** | **121.000,00 €** |

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt auf Basis der Katasterdaten, da keinerlei weiterführende Unterlagen vorlagen. Die Berechnungen

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

weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

**Herstellungskosten**

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil | Wägungsanteil | Standardstufen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | [%] | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | 0,5 | | 0,5 | | |
| Dach | 15,0 % | 0,5 | 0,5 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 19,0 % | 53,0 % | 28,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft, tlw. unterstellt**

| | |
|---|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzement-platten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonstei-nen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-ständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |

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

| | |
|---|---|
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

| | |
|---|---|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudetyp: | KG, EG, ausgebautes DG |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 | 655,00 | 19,0 | 124,45 |
| 2 | 725,00 | 53,0 | 384,25 |
| 3 | 835,00 | 28,0 | 233,80 |
| 4 | 1.005,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 742,50<br>gewogener Standard = 2,2<br>(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard) | | | |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

| | | |
|---|---|---|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 742,50 €/m² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 | | |
| • Zweifamilienhaus | × | 1,050 |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,920 |
| **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** | = | 717,26 €/m² BGF |
| | rd. | 717,00 €/m² BGF |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergaben oder Verkauf durch Dritte strikt untersagt!

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau KG**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sonstiges | 100,0 % | | | | 1,0 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, unterstellt**

| Sonstiges | |
|---|---|
| Standardstufe 4 | Analog Garagen in Massivbauweise |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau KG**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00<br>gewogener Standard = 4,0<br>(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard) | | | |

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

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|---|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten, pauschal | |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |

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

| | |
|---|---|
| 2. Kaminzug | 4.000,00 € |
| EG Balkon Süd/Ost ca. 18lfdm x 1,20 x 600€/m² | 13.000,00 € |
| KG/EG Vorbau Giebel Süd und Balkon DG | 12.000,00 € |
| Summe | 29.000,00 € |

Gebäude: Anbau KG

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|---|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten | |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Dachaufbau/Zugang (?) an Giebel Nord des Wohnhauses EG, pauschal | 4.000,00 € |
| Summe | 4.000,00 € |

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**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: 1,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (275.614,12 €) | 4.134,21 € |
| Summe | 4.134,21 € |

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

**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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt

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

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**
**für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

Das nach sachverständiger Einschätzung ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren), pauschale Einschätzung (Aussenbewertung) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Jahr | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 | 0,0 | | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 | 0,0 | | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| **Wärmedämmung der Außenwände im Zuge der notwendigen Fassadensanierung angenommen** | 4 | 0,0 | 3,0 | 2026 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,5 | 0,0 | | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Summe | | 2,0 | 3,0 | | |

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977 nach unterstellten Modernisierungseinflüssen.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer**
**für das Gebäude: Anbau KG**

Das nach sachverständiger Einschätzung ca.1980 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Jahr | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | | |
| **Dacherneuerung/Flachdachabdichtung unterstellt** | 4 | 0,0 | 1,5 | 2026 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| **Einfache Fassadensanierung unterstellt** | 4 | 0,0 | 1,0 | 2026 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 | | |
| Summe | | 0,0 | 2,5 | | |

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 45 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983 nach unterstellten Modernisierungseinflüssen.

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

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

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

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

Vorl. SW rd 350.000€ -> SWF ca. **0,7**

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen oder sachverständigen Einschätzungen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.**

**Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.**

**Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Bauschäden | | -92.500,00 € |
| • **unterstellte energetische Fassadensanierung mit Wärmedämmsystem infolge erheblicher Schäden** | -50.000,00 € | |
| • Balkonabdichtung Süd- und Ostfassade EG/DG | -20.000,00 € | |
| • Schäden an Dachdeckung/Rinnen Wohnhaus | -7.500,00 € | |
| • unterstellte Sanierung/Erneuerung der Flachdach-Abdichtung und Fassadenanstrich Anbau KG | -15.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -28.000,00 € |
| • Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung -10% des Gebäudewerts | -28.000,00 € | |
| Summe | | -120.500,00 € |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)**

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 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)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

(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)**

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme 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 | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nutzung/Lage | (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Zweifamilienhaus | EG | 117,00 | | 5,90 | 690,30 | 8.283,60 |
| | DG | 82,00 | | 5,70 | 467,40 | 5.608,80 |
| | KG Garage | | 1,00 | - | 40,00 | 480,00 |
| Anbau KG | Lager/Werkstatt | 78,00 | | 2,00 | 156,00 | 1.872,00 |
| Summe | | 277,00 | 1,00 | | 1.353,70 | 16.244,40 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage ist eine online-Recherche auf Basis von verschiedenen Plattformen mit sachverständiger Anpassung an die vorhandenen Objektmerkmale.

| | | |
|---|---|---|
| **jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **16.244,40 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**) | – | **4.613,89 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **11.630,51 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** **2,30 %** von **65.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | **1.495,00 €** |
| **Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **10.135,51 €** |
| **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **32** Jahren Restnutzungsdauer | × | **22,477** |
| **vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **227.815,86 €** |
| **beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **65.000,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert** | = | **292.815,86 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | – | **0,00 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Ertragswert** | = | **292.815,86 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **120.500,00 €** |
| **Ertragswert** | = | **172.315,86 €** |
| | **rd.** | **172.000,00 €** |

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

**Rohertrag**

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

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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage ist eine online-Recherche auf Basis von verschiedenen Plattformen mit sachverständiger Anpassung an die vorhandenen Objektmerkmale.

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

**EG**: mittlere Miete 7,63€/m² + 0,33€ (117m²) – 1,00 (1970) = **6,96€/m²**

**DG**: mittlere Miete 7,63€/m² - 0,2€ (WF) -1,00€ (1970) = **6,43€/m²**

**EG**: mittlere Miete **5,60€/m²**

**DG**: mittlere Miete **5,60€/m²**

**DG**: mittlere Miete **5,00€/m²**

**EG**: mittlere Miete **5,10€/m²**

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

**Arithmetische Auswertung EG**: 6,96 + 5,60 + 5,10/3 = **5,90€/m²**

**Arithmetische Auswertung DG**: 6,43 + 5,60 + 5,00/3= **5,70€/m²**

**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)**

| BWK-Anteil | | | |
|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 2 Whg. × 359,00 € | 718,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 2 Gar. × 47,00 € | 94,00 € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 199,00 m² × 14,00 €/m² | 2.786,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 106,00 € | 106,00 € |
| | Anbau (Lager, Werkstatt) | 78,00 m² × 7,50 €/m² | 585,00 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 324,89 € |
| Summe | | | 4.613,89 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Marktberichts im Landkreis Neunkirchen 2025 bestimmt, da der Ausschuß im Landkreis St.Wendel keine eigenen entsprechenden Daten ableitet. Der Marktbericht LK Neunkirchen ist nach sachverständiger Einschätzung vergleichbar in den Marktmechanismen und Lagefaktoren.

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

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

RND 32Jahre -> 2,34% x 0,98 = **2,30%**

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

**Restnutzungsdauer**

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Sachwertverfahren

## 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 als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **121.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **172.000,00 €**

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).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für

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

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (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, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,60 (b) = **0,60** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,90**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [121.000,00 € x 0,900 + 172.000,00 € x 0,600] ÷ 1,500 = rd. **141.000,00 €**.

### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66620 Nonnweiler, Fesselswiese 6

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Kastel | 2227 | 1 |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** |
| Kastel | 3 | 188/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 **in AUSSENBEWERTUNG** mit rd.

**141.000 €**

**in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 21.01.2026

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

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus weichem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzanspruche werden ausgeschlossen. Die Haftung für einfaches, fahrlässiges Verschulden ist ausgeschlossen bei risikoreicher Arbeit, soweit nicht Personenschäden betroffen sind.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Haftungsausschluss:
Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten, keine technische Gebäudeuntersuchung und keine baurechtliche Prüfung. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dritten gegenüber entfaltet dieses Gutachten keinerlei Rechtswirkung. Jegliche Nutzung durch andere Personen als den Auftraggeber oder für andere Zwecke erfolgt ausschließlich auf eigenes Risiko. Der Sachverständige übernimmt hierfür ausdrücklich keine Haftung. Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen und Bewertungen beruhen auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, insbesondere der vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelten Daten, wird keine Gewähr übernommen. Der ermittelte Verkehrswert stellt eine fachlich begründete, subjektive Einschätzung dar. Er ist keine Garantie, Zusicherung oder Gewährleistung, dass dieser Wert am Markt tatsächlich erzielt wird. Marktveränderungen nach dem Stichtag können den ermittelten Wert jederzeit beeinflussen.

Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, daß alle vorliegenden Dokumente, Pläne, Informationen, Genehmigungen, Nutzungen usw. Rechtsgültigkeit besitzen. Nachträgliche Abweichungen hiervon erfordern eine Überarbeitung des Gutachtens.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verbindliche Verkaufsauskunft durch Verkäufer ist unerlässlich!

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Nonnweiler, Fesselswiese 6**
Flur **3** Flurstücksnummer **188/1** Wertermittlungsstichtag: **24.11.2025**

**Bodenwert**

| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 39,73 | 1.636,00 | 65.000,00 |
| | | Summe: | 39,73 | 1.636,00 | 65.000,00 |

**Objektdaten**

| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | Zweifamilienhaus | | 412,00 | 199,00 | 1970 | 80 | 32 |
| Gesamtfläche | Anbau KG | | 99,00 | 78,00 | 1980 | 60 | 18 |

**Wesentliche Daten**

| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
|---|---|---|---|---|
| Gesamtfläche | 16.244,40 | 4.613,89 € (28,40 %) | 2,30 | 0,70 |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 234,66 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -435,02 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **509,03 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **8,68** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **12,12** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 172.000,00 € (142 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 121.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **141.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 24.11.2025 |

Bemerkungen
**Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag !**

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

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**
Baugesetzbuch

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

**SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 weiter Anwendung)

**II. BV:**
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

## 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 07.01.2026) erstellt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Anlage 4: relevante Bauzahlen aus Katasterdaten

Anlage 5: Objektfotos

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

## Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

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

## Anlage 4: relevante Bauzahlen aus Katasterdaten

Geschossfläche nach Katasterkarte, ohne Terrasse/Anbau EG

Bruttogrundfläche BGF:

| | |
|---|---|
| KG | 140m² |
| EG | 140m² |
| DG | 132m² |

Summe BGF ca. 412m²

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

Flächenfaktoren zur hilfsweisen Berechnung der Wohnfläche aus BGF:

BGF/WF = 2,14

WF = 412/2,14

**WF = ca. 192m²**

**WF EG: 140m² BGF x 0,78 = 109m² intern zuz. Terrasse 18x1,20x0,25 + Anbau vorne 3m² = 117,4m²**

**WF DG: 132m² x 0,78 x 0,8 = 82m²**

Anbau KG aus Katasterkarte

Nutzfläche Anbau/Werkstatt/Lager: 98m² x 0,8 = ca. 78m²

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 8



Ansicht Süd kit Anbau KG/EG, Fassadenschäden vorhanden



Detail Fassade/Dach West

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 8



Unterseite Dachterrasse DG Süd, Undichtigkeiten



Terrasse EG Süd

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 8



Detail Fassadenschäden Ecke Südwest, energetische Fassadensanierung mit WDVS unterstellt



Fassade Süd mit Hauseingang

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 8



Ansicht Südost



Fassade Ost und Terrasse EG

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 8



Fassade Ost mit Garage KG



Fertigstellungs-/Sanierungsstau Fassade Ost

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 8



Undichtigkeiten Terrasse Ost



Dachschäden Ost und Fassadenriss

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 8



Erhebliche Dachschäden Ortgang Nordost



Anbau EG, Nutzung unbekannt, unterstellt Lager/Werkstatt, Fassaden/Flachdachschäden

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

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 8 von 8



Erhebliche Dach/Fassadenschäden am Anbau KG, Dachabdichtungs-Sanierung unterstellt



Hofzufahrt Ost

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