



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!**



## OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (Zw 2001-06-16)

HypZert (Reg.-Nr. 0002272)

Zertifizierter Geo-Baubiologe

Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK

Geprüfter Immobilienberater-Experte © (S-IBE)

Pestalozzistraße 6

66606 St. Wendel

Telefon: 0 68 61 - 8 06 06 32

Fax: 0 68 61 - 8 06 06 33

E-Mail: 0 68 61 - 7 20 79 56

E-Mail: grundwert@omib.de

Internet: www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/03792

# VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 100324 AG WND (AE)  
Kd-Nr. AG WND-2006

vom 06. Januar 2025

Über den Verkehrswert (Marktwert)  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

### Objektdaten:

Für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und separatem Garagengebäude bebaute Grundstück  
Im Kleegarten 18 in 66620 Nonnweiler/Kastel

### Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Kastel; Band: ——; Blatt: 2282; Ifd. Nr. 2  
Gemarkung: Kastel; Flur: 03; Flurstück (e): 27 (1.256,00 m<sup>2</sup>)  
Gesamtgröße: 1.256,00 m<sup>2</sup>

### Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel  
– Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 31/24) –  
Rechtsanwalt Herr Wilhelm  
Schorlemerstraße 33  
66606 St. Wendel

### Gläubigerin: (gem. AG WND)

Eigentümer (= gem. Grundbuch) = Schuldner: (gem. AG WND)



Bewertungsobjekt



### Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:

### Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungstag 12. Dezember 2024

ca. **210.000,00 €**

(i. W.: zweihundertzehntausend € 00/100)

### Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:

### Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungstag 12. Dezember 2024

ca. **233.000,00 €**

(i. W.: zweihundertdreißigtausend € 00/100)

Ausfertigung: /E

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 55 Seiten, inkl. 8 Anlagen mit 18 Seiten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



## INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen	4
Allgemeine Angaben und Grundlagen	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	7
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1 Lage	8
2.1.1 Großräumige Lage	8
2.1.2 Kleinräumige Lage	8
2.2 Gestalt und Form des Grundstücks	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Privatrechtliche Situation	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2 Bauplanungsrecht	10
2.5.3 Bauordnungsrecht	10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	11
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2 Wohneinheit WE 1 im EG	14
3.2.5.3 Wohneinheit WE 2 im UG	14
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen Zustand des Gebäudes	15
3.3 Garage	15
3.4 Nebengebäude	15
3.5 Außenanlagen	15
4 Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1 Grundstücksdaten	16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3 Bodenwertermittlung	16
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4 Sachwertermittlung	18
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3 Sachwertberechnung	21
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5 Plausibilisierende Ertragswertermittlung	27
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3 Plausibilisierende Ertragswertberechnung	30
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ohne Sicherheitsabschlag	33
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	33
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen mit Sicherheitsabschlag	34
4.7.1 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	34
5 Verwendete Fachgrundlagen etc.	36



5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3 Verwendete fachspezifische Software	37
5.4 Hinweise	37
5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	37
5.6 Verzeichnis der Anlagen	37

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



## Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und -anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kücheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlabrechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlabrechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFiVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

## Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (begründet auf den vorhandenen Planunterlagen und den Angaben der Nachbarschaft), bestehend aus UG, EG und DR, und einem separaten Garagengebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1974 angegeben.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundene Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint (nach Angaben der Nachbarschaft) gegenwärtig vollständig bewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 12. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk

Objektadresse:

Im Kleegarten 18  
D-66620 Nonnweiler/Kastel

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Nonnweiler/Kastel, Blatt 2282, Fl. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung Nonnweiler/Kastel, Flur 3, Flurstück 27, zu bewertende Fläche 1.256 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel  
- Versteigerungsgericht  
Herr Rechtspfleger Wilhelm  
Schorlemerstraße 33  
D-66606 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 31. Oktober 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 31/24 und Schreiben vom 31. Oktober 2024 (hier eingegangen am 08. November 2024, AZ 100324 AG WND (AE)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Eigentümer:

(nach Angaben gem. Grundbucheintrag)

[REDACTED]

Gläubigerin:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

[REDACTED]

Schuldner:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

[REDACTED]

Geschäfts-Nr. des Gerichts:

18 K 31/24

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachterauftrag:

Amtsgericht St. Wendel  
- Versteigerungsgericht  
Herr Rechtspfleger Wilhelm  
Schorlemerstraße 33  
D-66606 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 31. Oktober 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 31/24 und Schreiben vom 31. Oktober 2024 (hier eingegangen am 08. November 2024, AZ 100324 AG WND (AE)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag:

12.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

12.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

12.12.2024

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:  
Witterung: kalt, trocken



Temperatur: ca. 1-3° C

Dauer des Ortstermins: 33 min (14.00 Uhr bis 14.33 Uhr)  
(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 12. Dezember 2024 wurden die Prozessparteien  
durch Einwurfeinschreiben vom 08. November 2024 fristgerecht  
eingeladen.

Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Nach  
Angaben vor Ort (Nachbarn) ist das Gebäude vollständig bewohnt  
(Eigenutzung und Mietnutzung).

Teilnehmer am Ortstermin:

der Ersteller;  
vgl. die Ausführungen unter dem Punkt "Ortsbesichtigung";

Eigentümer:  
(gem. Grundbuch)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,  
Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachterstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbucheintrag vom 31. Oktober 2024
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkarteauszug im Maßstab 1:1.000, aktuell
- Originalbauakten
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Originalbauakte
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (begründet auf den vorhandenen Planunterlagen und den Angaben der Nachbarschaft), bestehend aus UG, EG und DR, und einem separaten Garagengebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1974 angegeben.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint (nach Angaben der Nachbarschaft) gegenwärtig vollständig bewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 12. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Allgemeiner Hinweis:  
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen



Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben wird, eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### 1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Adresse:	Im Kleegarten 18 D-66620 Nonnweiler/Kastel
Wertermittlungstichtag:	12. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12. Dezember 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortstermin:	12. Dezember 2024
Erstellungsdatum:	06. Januar 2025
Grundbuch; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	Kastel; 2282; Kastel; 2; 03; 27; 1.256 m <sup>2</sup>
Wohn- und / der Nutzfläche: (vgl. Anlage 8 ff.)	Wohnfläche gesamt ca. 254 m <sup>2</sup> (WE 1 im EG mit ca. 163 m <sup>2</sup> , WE 2 im UG mit ca. 91 m <sup>2</sup> ) Nutzfläche ohne Garage ca. 60 m <sup>2</sup>
wertbestimmendes Verfahren:	Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.
Bodenwert:	ca. 44.300,00 € (auf angepasster Grundlage)
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 233.000,00 € Ertragswert: ca. 222.000,00 € Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich
Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:	rd. 233.000,00 €
Verkehrswert mit ca. 10 %-igem Sicherheitsabschlag:	Hinweis: <i>Da das Bewertungsobjekt nur von außen her besichtigt werden konnte, kann es durchaus möglich sein könnte, dass sich der ermittelte Wert nach einer Innenbesichtigung ändern könnte.</i> rd. 210.000,00 €



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Nonnweiler (ca. 9.000 Einwohner), Ortsteil Kastel (ca. 1.100 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfermungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 10 km entfernt) Lebach (ca. 20 km entfernt) St. Wendel (ca. 23 km entfernt) Hermeskeil (ca. 20 km entfernt) Merzig (ca. 30 km entfernt) Neunkirchen (ca. 40 km entfernt) Trier (ca. 50 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 70 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 269 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 2 km entfernt) BAB 62 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Türkismühle (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 60 km entfernt) Saarbrücken – Enseheim (ca. 60 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3-4)	Nähe Ortsrand und Nähe Ortszentrum; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal bis stärker (durch Straßenverkehr der in ca. 35 m in westlicher Richtung verlaufenden L 147)
Topografie:	eben; Garten mit Ost- und Westausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 47 m (ca. 17 m + ca. 30 m); mittlere Tiefe: ca. 50 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.256,00 m <sup>2</sup> , Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (Sackgassenbereich)
-------------	--



Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, jedoch einseitige Grenzbebauung der Garage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden;
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 21. November 2024, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/36/JR, [REDACTED] ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine tageläufige Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2024 vor. Hierarchisch besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nonnweiler/Kastel, Blatt 2282, folgende Eintragung:  
Zwangsversteigerungsvermerk.

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:

Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk gegenüber anderen Grundstücken.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verurenreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach weiteren Befragungen / Recherchen nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.



Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), Geschäftszeichen 00768-24-22, vom 12.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.  
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.  
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 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 Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.  
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## 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.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

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

(vgl. Anlage 4-8):

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt und, nach Angaben vor Ort, in WE 2 vermietet.

Von Immobilienpool oder Verkauf durch  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



### 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 weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen. Hinweise während des Ortstamms 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.

Baumängel und -schäden 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. Es wird ggf. empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorgaben / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.  
zweigeschossig; nicht ausbautes Dachgeschoss; freistehend

Baujahr:

1974 (gemäß Bauakte); Bauschein 1113/73 vom 02.08.1973 →  
Bezugsjahr ca. 1974; Wohnhausneubau inkl. Garage und Ölheizung  
mit 8.000 l.

Modernisierung:

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.

Flächen und Rauminhalt:

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 254 m<sup>2</sup> (WE 1 im ca. 163 m<sup>2</sup>, WE 2 im UG ca. 91 m<sup>2</sup>); die Wohnflächenberechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.  
Die Nutzfläche (NF) beträgt rd. 60 m<sup>2</sup>; die NF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.  
Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 675 m<sup>2</sup>; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.  
Der Bruttonrauminhalt (BRI) beträgt rd. 1.675 m<sup>3</sup>; die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.

Barrierefreiheit:

Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach



den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel verputzt und gestrichen;  
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorhandenen Planunterlagen und werden basierend auf diesen unterstellt.

Untergeschoss:

WE 2 mit mehreren Wohnräumen, Küche, Bad, Flur, Terrasse; mehrere Kellerräume inkl. Heizung und HAR etc.

Erdgeschoss:

WE 1 mit mehreren Wohnräumen, Balkonen, Küche, Flur, Bad, WC

Dachraum:

Speicher

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton (gemäß Bauunterlagen)

Keller:

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.

Umfassungswände:

dto.

Innenwände:

dto.

Geschossdecken:

dto.

Treppen:

dto.

Hauseingang(sbereich):

Eingangstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt, Einbruchsschutz; Hauseingänge geringfügig vernachlässigt

Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolier- und Doppelverglasung; Glasbausteine, bessere Beschläge; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunstein, Naturstein, Fliesen; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Dach:

Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 25-30°;

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech als verdeckte Rinnen

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.

Abwasserinstallationen:

dto.



Elektroinstallation:	dto.
Heizung:	dto.
Lüftung:	dto.
Warmwasserversorgung:	dto.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

#### 3.2.5.2 Wohneinheit WE 1 im EG

Wohnfläche:	ca. 163 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge:	Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.
Wandbekleidungen:	dto.
Deckenbekleidungen:	dto.
Türen:	dto.
sanitäre Installation:	dto.
besondere Einrichtungen:	dto.
Küchenausstattung:	dto.
Bauschäden und Baumängel:	dto.
Grundrissgestaltung:	dto.
wirtschaftliche Wertminderungen:	dto.

#### 3.2.5.3 Wohneinheit WE 2 im UG

Wohnfläche:	ca. 91 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge:	Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.
Wandbekleidungen:	dto.
Deckenbekleidungen:	dto.
Türen:	dto.
sanitäre Installation:	dto.
besondere Einrichtungen:	dto.
Küchenausstattung:	dto.
Bauschäden und Baumängel:	dto.
Grundrissgestaltung:	dto.



wirtschaftliche Wertminderungen: dto.

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

- besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, überdachte Terrasse, Markise
- besondere Einrichtungen: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.
- Besonrung und Belichtung: gut bis ausreichend
- Bauschäden und Baumängel: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.
- wirtschaftliche Wertminderungen: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Nichtmöglichkeit einer Befragung können diesbezüglich an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden.
- Allgemeinbeurteilung: Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint (nach Angaben der Nachbarschaft) gegenwärtig vollständig bewohnt.

### 3.3 Garage

- Doppelgarage;  
Baujahr: 1974;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Holz mit Verbretterung und Pappe / Bitumen;  
Tor: Stahlschwingtore;  
Boden: Beton;  
Fenster: vorhanden;  
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;  
Besonderheiten: Unterhaltungsstau

### 3.4 Nebengebäude

Siehe Ausführungen zuvor

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Wäschepfahl, Einfriedung (Zaun), Grundstücks- und Hausanschlüsse, Gartenhaus



## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66620 Nonnweiler/Kastel, im Kleegarten 18 zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Nonnweiler/Kastel	2282	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nonnweiler/Kastel	03	27

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 40,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 600 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	= lageüblich
Ausrichtung Garten	= Nordwesten / Südosten



### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 1.256 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	= unregelmäßig
Ausrichtung Garten	= Südosten und Nordwesten

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m <sup>2</sup>			Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.12.2024	x 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufäche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 40,00 €/m <sup>2</sup>			Anmerkung 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.256	x 0,89	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	x 0,99	Anmerkung 5
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Südosten und Nordwesten	x 1,00	Anmerkung 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,24 €/m <sup>2</sup>			
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,24 €/m <sup>2</sup>			Anmerkung 7
Fläche	x 1.256 m <sup>2</sup>			
beitragsfreier Bodenwert	= 44.261,44 €			
	rd. 44.300,00 €			

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 insgesamt 44.300,00 €

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 40,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

##### Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde neu angepasst. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sind derzeit keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

##### Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager).



nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktangepasfungsfaktor.

**Anmerkung 4:**

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine erheblich größere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Abschlag von 11 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 5:**

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 6:**

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßen abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine Ausrichtung nach Nordwesten und Südosten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

**Anmerkung 7:**

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zuvor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 40,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktangepassung 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 „Marktangepassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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



#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Nomobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „EUR/Brutto-Grundfläche“ oder „EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### 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 21 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.

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

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

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

##### 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 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)**

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltsaufwendungen, 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 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.

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Garage
unterstellte Folgenutzung	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	585,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	675,00 m <sup>2</sup>	44,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	394.875,00 €	21.340,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 12.12.2024	=	1.076,40 €/m <sup>2</sup> BGF	892,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	726.570,00 €	39.265,60 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	726.570,00 €	39.265,60 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	12 Jahre
• prozentual		62,50 %	80,00 %
• Faktor	x	0,375	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	272.463,75 €	7.853,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.700,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	275.163,75 €	7.853,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	283.016,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 9.100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 292.116,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 44.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 336.416,87 €
Sachwertfaktor	x 0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 292.682,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,00 €
Sachwert	= 232.682,68 €
	rd. 233.000,00 €



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

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

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen, da eine Ableitung auf Grund der Daten der NHK 2015 nicht ausreichend ist.

##### 1. Wohnhaus:

###### ➤ Ermittlung des Gebäudestandards:

Auf Erhebungen im Ortstermin sowie der in Kapitel „3“ daraus resultierenden Gebäudebeschreibung folgt zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer zunächst eine schematische Einordnung und Klassifizierung des Bewertungsobjektes mit seinen Merkmalen und Eigenschaften in den Standardstufen. Für das Bewertungsobjekt unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind dabei berücksichtigt.

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

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,3	0,3		
Dach	15,0 %	0,3	0,4	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	8,0 %			1,0		
Heizung	8,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	13,7 %	39,4 %	46,9 %	0,0 %	0,0 %

###### ➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Entsprechend ist sie lediglich schematisch zu verstehen und anzuwenden. Alle in der Praxis auftretenden Fälle müssen durch die Darstellung abgedeckt werden. Sie kann jedoch nicht alle in der Praxis auftretenden Standardfälle aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zu treffen. Die in der Tabelle angegebene Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibungen der Gebäudeausstattungsstandards basiert auf dem Bezugsjahr NHK 2010 (vgl. hierzu Anlage 2 der Sachwertrichtlinie).

###### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; 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)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände 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	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschauschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harrentreppe, Trittschauschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

##### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungskategorie: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebaudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	13,7	84,94
2	690,00	39,4	271,86
3	790,00	46,9	370,51
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	727,31
gewogener Standard = 2,4			

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 727,31 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,020

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,800

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 593,48 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 593,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	13,7	74,66
2	605,00	39,4	238,37
3	695,00	46,9	325,95
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			638,98
gewogener Standard = 2,4			

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 638,98 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,020

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,800

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 521,41 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 521,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	593,00	600,01	88,89	527,12
Gebäudeteil 2	521,00	74,99	11,11	57,88
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				585,00

**Anpassung an den Stichtag**

- BPI III, Quartal 2024 = 184,0 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.076,40 €/m<sup>2</sup> WF

**2. Garagengebäude:**

Vgl. o. a. Ausführungen bzgl. des Gebäudestandards und der Standardstufen.

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

**Garage**

**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

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI III. Quartal 2024

= 184,0 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 892,40 €/m<sup>2</sup> WF

### 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 Zuschlagschätzungen 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: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	2.700,00 €
tlw. Vergitterungen vorhanden	
überdachte Terrasse bei WE 2	
überdachter Eingangsbereich bei WE 1	
überdachter Balkon bei WE 1	
Markise bei WE 1	
Eingangstreppe bei WE 1	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.700,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr am Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenhaus	
Brunnen	
Zapfstellen	
Wäschepfahl	
Stützmauer(n)	
Standplatz für Mülltonnen	
privater Kinderspielplatz	
Hof- und Wegebefestigung	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Einfriedungen allgemein	
Befestigte Stellplatzfläche	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
<b>Summe</b>	<b>9.100,00 €</b>

#### Gesamtnutzungsdauer

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

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Gesamtnutzungsdauern angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 70 – 90 Jahre
- freistehendes Ein- / Zweifamilienwohnhaus: 60 – 80 Jahre
- EFH mit Einliegerwohnung (3FH): 60 – 80 Jahre

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstag' 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 werden.

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

##### Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1974 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1974 = 50$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

##### Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1974 = 50$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren



- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

#### 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 k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024
- 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.

#### Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor

= 0,87

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Baumängel</b>	-5.000,00 €
• pauschaler Ansatz auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes	-5.000,00 €
<b>Bauschäden</b>	-5.000,00 €
• pauschaler Ansatz auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes	-5.000,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-50.000,00 €
• pauschaler Ansatz auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes	-50.000,00 €
<b>Summe</b>	-60.000,00 €

## 4.5 Plausibilisierende Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.



Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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 21)

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

##### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‚üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‚tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings darin 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 21)**

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 21)**

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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. a. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von immobiliengesell.de verkauft  
Weitergabe an Dritte ist untersagt



#### 4.5.3 Plausibilisierende Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1	WE 1 EG gesamt	163,00	4,00	4,75	774,25	9.291,00
	2	WE 2 UG westlich	91,00		5,25	477,75	5.733,00
	3	StPI UG östlich	2,00		15,00	30,00	360,00
Garage	4	Garage UG nordwestlich	2,00		35,00	70,00	840,00
Summe			254,00	4,00		1.352,00	16.224,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.224,00 €**

Bewirtschaftungskosten  
(vgl. Einzelauflistung) **- 4.910,68 €**

jährlicher Reinertrag **= 11.313,32 €**

Reinertragsanteil des Bodens  
**1,90 % von 44.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) = 841,70 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 10.471,62 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen  
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **= 237.779,08 €**

vorläufiger Ertragswert **= 44.300,00 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **= 282.079,08 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 0,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **= 282.079,08 €**

Ertragswert **= 60.000,00 €**

**= 222.079,08 €**

**rd. 222.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene andere Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf eine benachbarte Region, in der ein Mietspiegel vorhanden ist, zurückgegriffen werden darf / muss, aber zur als Orientierung. Dies ist hier der Fall. Für den Bereich "Landkreis St. Wendel" ist kein Mietspiegel vorliegend; daher wird auf den vorhandenen Mietspiegel des Saarpfalz-Kreises im Saarland zurückgegriffen.

- Preisspiegel IVD 2021 - Wohnungsmieten:

für St. Wendel (ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zr-Wohnung):

- gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m<sup>2</sup>  
- mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m<sup>2</sup>  
- gute Mieten: ca. 6,80 €/m<sup>2</sup>  
- sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m<sup>2</sup>  
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,58 €/m<sup>2</sup>

für Ottweiler (ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zr-Wohnung):

- gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m<sup>2</sup>  
- mittlere Mieten: ca. 6,00 €/m<sup>2</sup>  
- gute Mieten: ca. 6,75 €/m<sup>2</sup>  
- sehr gute Mieten: ca. 7,25 €/m<sup>2</sup>  
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,25 €/m<sup>2</sup>

für Neunkirchen (ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zr-Wohnung):

- gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m<sup>2</sup>  
- mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m<sup>2</sup>  
- gute Mieten: ca. 7,50 €/m<sup>2</sup>  
- sehr gute Mieten: ca. 8,50 €/m<sup>2</sup>  
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,88 €/m<sup>2</sup>

für Lebach (ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zr-Wohnung):

- gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m<sup>2</sup>  
- mittlere Mieten: ca. 5,50 €/m<sup>2</sup>  
- gute Mieten: ca. 6,50 €/m<sup>2</sup>  
- sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m<sup>2</sup>  
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,00 €/m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich ein Mietzins von ca. 6,43 €/m<sup>2</sup>.

50 vorhandene Mietangebote (gem. Aufstellungen des GAA) in der Kreisstadt St. Wendel; Mittelwert: ca. 7,01 €/m<sup>2</sup>

20 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 7,31 €/m<sup>2</sup>; Anwendung gem. Vorgaben (gewähltes Beispiel Blieskastel Mitte) → angepasster Mietwert: ca. 6,29 €/m<sup>2</sup> (Spanne von 4,31 – 6,85 €/m<sup>2</sup>);

Spanne 4,82 €/m<sup>2</sup> – 7,85 €/m<sup>2</sup>, 9 Angebote: i. M. ca. 6,98 €/m<sup>2</sup>,  
D. ca. 7,39 €/m<sup>2</sup>  
D. ca. 6,47 €/m<sup>2</sup>  
i. D. ca. 6,01 €/m<sup>2</sup> bei 100 m<sup>2</sup> Wohnungen  
i. D. ca. 6,98 €/m<sup>2</sup>  
i. D. ca. 6,33 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen

- gem. Unterlagen GAA LK WND:
- Nachforschungen auf / in Internetportalen:
- qual. Mietpreisspiegel Saarpfalz-Kreis 2020
- atlas.immoscout24.de
- wohnungsboerse.de
- mietspiegeltabelle.de
- mieten-aktuell.de
- meine-stadt.de
- capital.de

→ Daraus resultiert eine Spanne von ca. 4,31 €/m<sup>2</sup> bis ca. 12,00 €/m<sup>2</sup> und ein wie oben angesetzter Mittelwert.

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WWR), 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 Nettokalrmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

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



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

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

- für die Mieteinheit WE 1 EG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	—	—	351,00
Instandhaltungskosten	—	13,80	2.249,40
Mitausfallwagnis	2,00	—	185,82
Summe			2.786,22 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit WE 2 UG westlich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	—	—	351,00
Instandhaltungskosten	—	13,80	1.255,80
Mitausfallwagnis	2,00	—	114,66
Summe			1.721,46 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit StPI UG östlich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	—	—	25,00
Instandhaltungskosten	—	50,00	100,00
Mitausfallwagnis	2,00	—	7,20
Summe			132,20 (ca. 37 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage UG nordwestlich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	—	—	46,00
Instandhaltungskosten	—	104,00	208,00
Mitausfallwagnis	2,00	—	16,80
Summe			270,80 (ca. 32 % des Rohertrags)

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Bewirtschaftungskosten angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 18 – 30 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 18 – 30 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 18 – 35 %

#### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als



Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

#### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter / angesetzter Liegenschaftszinssatz

= 1,90 %

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Liegenschaftszinssätzen angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 0,5 – 3,0 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,0 – 3,5 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 1,5 – 4,5 %

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

#### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

#### Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

### 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ohne Sicherheitsabschlag

#### 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 Errichtung 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 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. 233.000,00 €,  
der plausibilisierende Ertragswert mit rd. 222.000,00 €  
ermittelt.

#### 4.6.4 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 233.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte plausibilisierende Ertragswert beträgt rd. 222.000,00 €.

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude bebauten Grundstück in 66620 Nonnweiler/Kastel, im Kleegarten 18



Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kastel	2282	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kastel	03	27

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 mit rd.

**233.000,00 €**

(in Wörtern: zweihundertdreiunddreißigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

#### 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ~~mit Sicherheitsabschlag~~

##### 4.7.1 Verkehrswert ~~mit Sicherheitsabschlag~~

Der Verkehrswert wird auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **10 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 23.000,00 €** versehen für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66620 Nonnweiler/Kastel, Im Kleegarten 18

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kastel	2282	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kastel	03	27

und wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 mit rd.

**210.000,00 €**

(in Wörtern: zweihundertzehntausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



**Persönliche Erstellung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 12. Dezember 2024 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

**Hinweis:**

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:

66606 St. Wendel, 06. Januar 2025



**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:**

Urheberschutz; alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, 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 Erfreichung 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.

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.

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen/gelten. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachternempfänger.



## 5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / (rechts-) gültigen Fassung –
- **BauGB:**  
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**  
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**  
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **ErbbauRG:**  
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**  
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
- **GEG:**  
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; id.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 (H1, Abschnitt 2.12.4)
- **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 wirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungtrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Driessén: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 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 Januar 2023) erstellt.

### 5.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind.  
Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### 5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

#### ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken

#### Straßenkarten:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

#### Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

### 5.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (Makrolage)
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 6: Planunterlagen / Bauzeichnungen
- Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude
- Anlage 7.2: Fotodokumentation – Garage
- Anlage 8.1: Bauzahnberechnung – Allgemein
- Anlage 8.2: Bauzahnberechnung



Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (Makrolage)

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



Anlage 2: Grundkarte Kastel und Umgebung

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



Anlage 3: Stadtplan Kastel

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Postfachzettel 6 66605 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und  
einem separaten Garagegebäude bebautes Grundstück  
Im Kleegarten 18 in 66620 Nonnweiler/Kastel

### Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte



Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle  
Kahlerstraße 4-6 66760 Saarbrücken  
Tel.: 0681/9712-460  
Fax: 0681/9712-460  
e-mail: [ausflg@lgl.rlp.de](mailto:ausflg@lgl.rlp.de)

Flurstück: 27  
Flur: 3  
Gemarkung: Kastel

Gemeinde:  
Kreis:

Nonnweiler  
St. Wendel

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.11.2024  
Auftragsnummer: KB-26126/2024

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

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich gemäß § 18 Abs. 7 Bauaufsichtliches Vermessungs- und Dokumentationsrecht.  
Ausdruck aus dem Liegenschaftskataster dienten von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung  
veröffentlicht, verbreitet und verwendet werden. Eine Erlaubnis bedeutet es nicht, wenn Ausdrucke für eigene, nicht gewerbsliche Zwecke veröffentlicht werden.  
Die Übereinstimmung mit tatsächlichen Gebäudebeständen mit der Karte wurde nicht geprüft.

Flurkarte (LVGL)

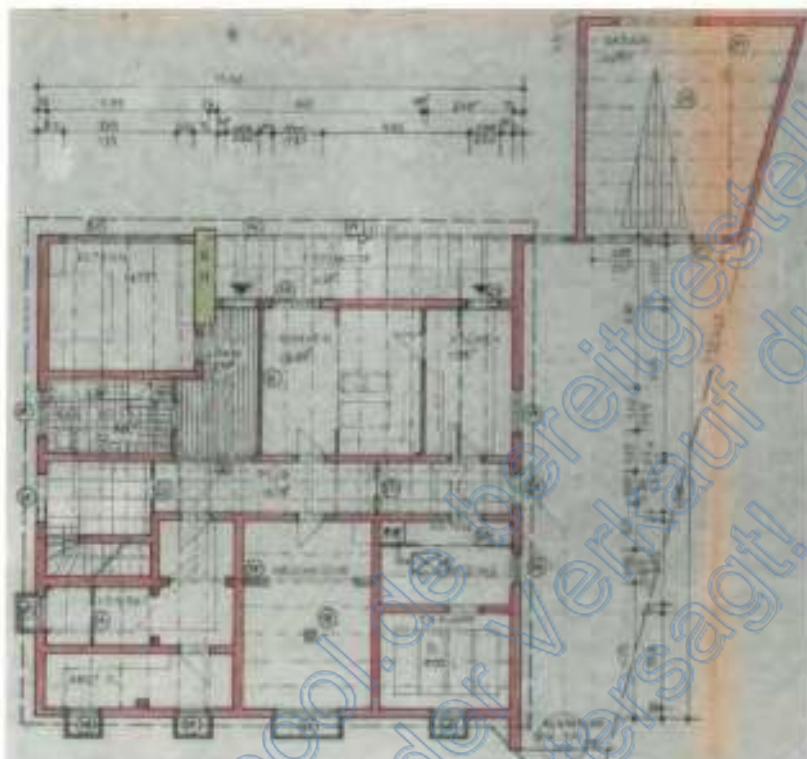


Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan

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



Anlage 6: Bauplanunterlagen



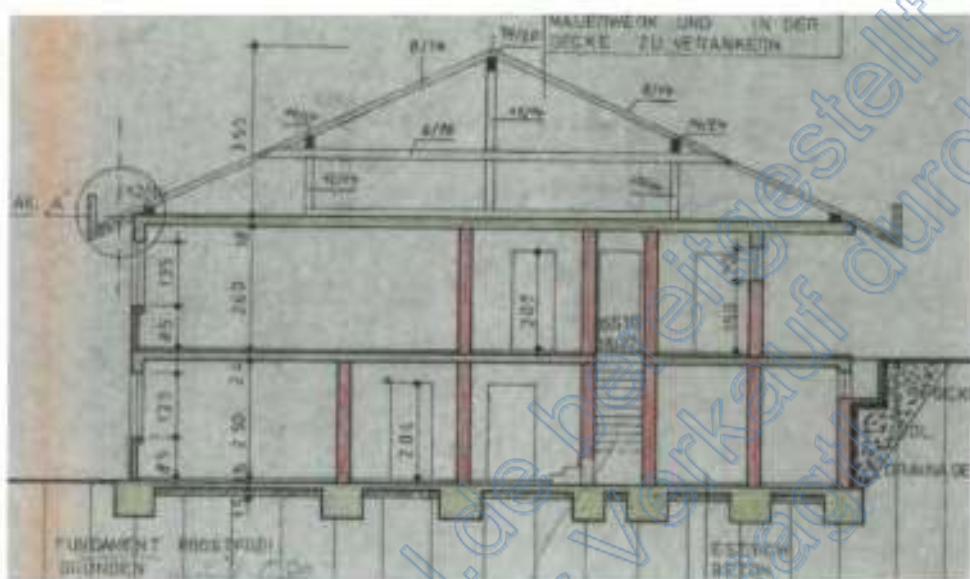
Grundriss UG (Planunterlagen abweichend von den offiziellen Ausführungen) (Arch.)



Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den offiziellen Ausführungen) (Arch.)



Anlage 6: Bauplanunterlagen

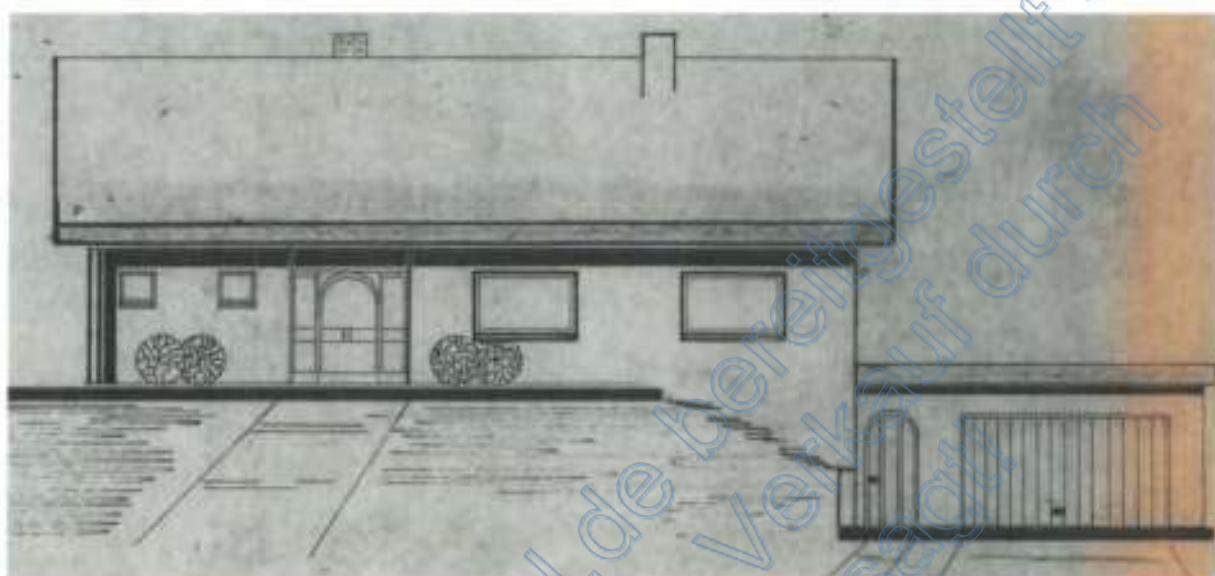


Schnitt (Planaufträge abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. \*\*\*-\*\*\*)

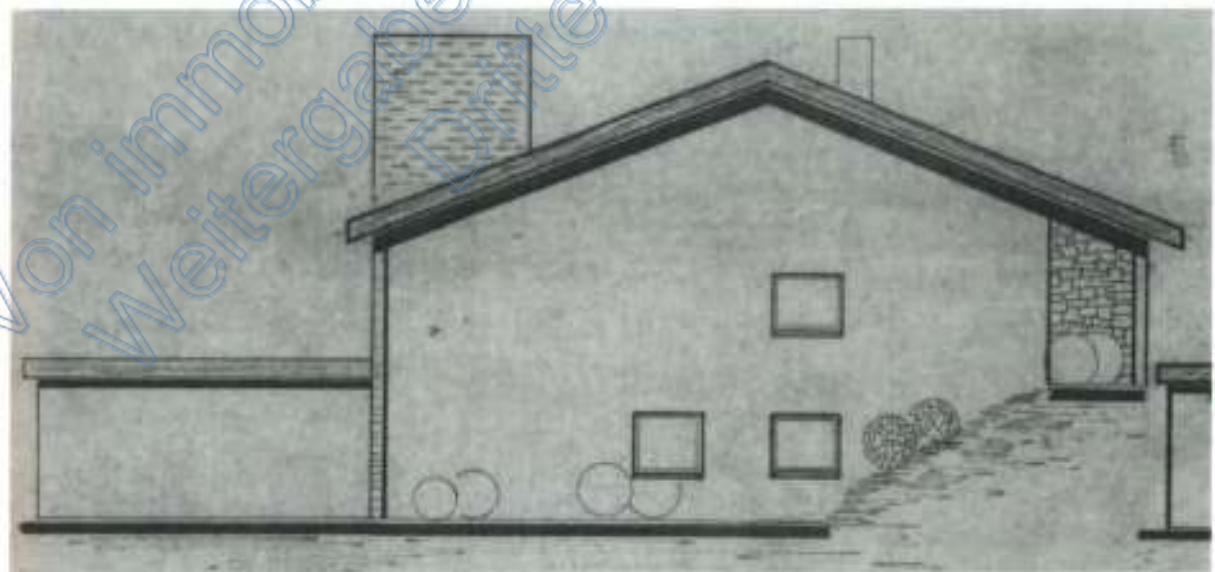
Von immobilienpool.de bei einer  
Weitergabe an Dritte ist untersagt



Anlage 6: Bauplanunterlagen



Ostansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. ....)



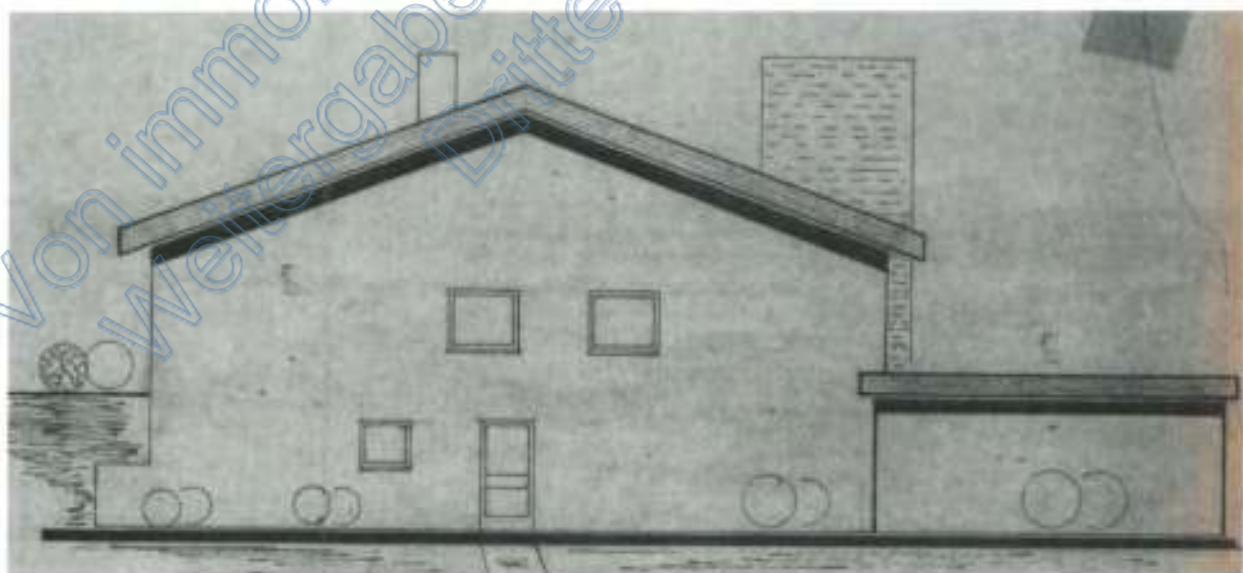
Südansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. ....)



Anlage 6: Bauplanunterlagen



Westansicht (Planunterlagen abweichend von den offiziellen Ausführungen) (Arch.)



Nordansicht (Planunterlagen abweichend von den offiziellen Ausführungen) (Arch.)



Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 1 – Ostansicht



Foto 2 – Südansicht



Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 3 – Westansicht



Foto 4 – Nordostansicht



Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 5 – Außenanlagen und Besonderheiten etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – Außenschäden etc.



Anlage 7.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor



Anlage 7.2: Fotodokumentation – Garage



Foto 23 – Ostansicht



Foto 24 – Südansicht



Anlage 7.2: Fotodokumentation – Garage



Foto 25 – Westansicht



Foto 26 – Nordostansicht



Anlage 8.1: Bauzahnberechnungen - Allgemein

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Nachfolgende Bauzahnberechnungen erfolgten ohne weitere Prüfungen auf den Grundlagen der genehmigten Unterlagen und dienen nur als Info; (bezogen auf den Ausführungsstand des Bewertungsobjektes am Tag der Ortsbesichtigung).
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFIVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Ofen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
  1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türrischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
  1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.  
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen:

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig.
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte.
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



## Anlage B.2: Bauzahloberechnungen

## 1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche WF

### 1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche WF

<u>Erdgeschoss:</u>	= WE 1 (Hauptwohnung)	
überd. Freisitz	$1,93 * 5,94 * \frac{1}{4}$	= $2,87 \text{ m}^2$
Windfang	$2,30 * 1,90$	= $4,24 \text{ m}^2$
Garderobe	$2,00 * 1,90$	= $3,89 \text{ m}^2$
WC	$1,30 * 1,90$	= $2,40 \text{ m}^2$
Diele	$6,56 * 3,54$	= $22,53 \text{ m}^2$
Raum 1	$3,40 * 2,30$	= $7,99 \text{ m}^2$
Raum 2+3	$6,55 * 8,90 - 0,60 * 0,40 - 2,00 * 4,30$	= $47,97 \text{ m}^2$
Küche	$3,67 * 4,49$	= $15,98 \text{ m}^2$
HWR	$1,80 * 3,63$	= $5,63 \text{ m}^2$
Bad	$3,96 * 2,40 + 1,60 * 1,00 - 0,75 * 0,50$	= $10,41 \text{ m}^2$
Raum 4	$3,96 * 5,07$	= $19,47 \text{ m}^2$
Raum 5	$3,96 * 3,83$	= $14,71 \text{ m}^2$
Balkon	$2,00 * 9,20 * \frac{1}{4}$	= $4,60 \text{ m}^2$
		$\Sigma = 162,09 \text{ m}^2$
<u>Untergeschoss:</u>	= WE 2 (Einliegerwohnung)	
Terrasse	$2,00 * 9,20 * \frac{1}{4}$	= $4,60 \text{ m}^2$
Diele	$4,49 * 2,25 - 0,50 * 0,25 - 0,80 * 2,25$	= $8,80 \text{ m}^2$
Schlafen	$4,01 * 4,96$	= $19,29 \text{ m}^2$
Bad	$2,30 * 3,85$	= $8,59 \text{ m}^2$
Flur	$1,50 * 11,00$	= $16,01 \text{ m}^2$
Wohnen	$4,49 * 4,90$	= $21,34 \text{ m}^2$
Küche	$4,49 * 2,685$	= $11,70 \text{ m}^2$
		$\Sigma = 90,33 \text{ m}^2$
$\Sigma$ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche WF <sub>grund</sub>		$252,42 \text{ m}^2$
		rd. 254,00 m <sup>2</sup>

## 2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

## 2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit Bereichen „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Untergeschoß	a: 15,00 * 15,00 - 2,00 * 9,20 b: 2,00 * 9,20 c: —	= 206,60 m <sup>2</sup> = 18,40 m <sup>2</sup> = —	
Erdgeschoß	a: 15,00 * 15,00 - 2,00 * 9,20 - 1,93 * 5,94 b: 2,00 * 9,20 + 1,93 * 5,94 c: —	Σ = 225,00 m <sup>2</sup> = 195,14 m <sup>2</sup> = 29,86 m <sup>2</sup> = —	225,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	a: 15,00 * 15,00 b: — c: —	Σ = 225,00 m <sup>2</sup> = 225,00 m <sup>2</sup> = — = —	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>T Brutto-Grundfläche BGF_gesam</b>	<b>Σ = 225,00 m<sup>2</sup></b>	<b>225,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1 Brutto-Grundfläche BGF</b>		<b>= 675,00 m<sup>2</sup></b>	<b>675,00 m<sup>2</sup></b>

### 3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

### 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

mit Bereiche „a“ überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche:  $b^+$  = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

<b>Untergeschoss</b>	a: 206,60 m <sup>2</sup> * 2,75 b: 18,40 m <sup>2</sup> * 2,75 c: —	=	568,15 m <sup>3</sup> = 50,60 m <sup>3</sup> —
<b>Erdgeschoss</b>	a: 195,14 m <sup>2</sup> * 2,92 b: 29,86 m <sup>2</sup> * 2,92 c: —	$\Sigma$	618,75 m <sup>3</sup> = 569,81 m <sup>3</sup> = 87,19 m <sup>3</sup> —
<b>Obergeschoss</b>	a: 225,00 m <sup>2</sup> * 3,55 / 2 b: — c: —	$\Sigma$	657,00 m <sup>3</sup> = 399,38 m <sup>3</sup> = — = —
<b><math>\Sigma</math> Brutto-Rauminhalt BRI gesamt</b>		$\Sigma$	399,38 m <sup>3</sup>
<b><math>\Sigma</math> Brutto-Rauminhalt BRI rd.</b>		=	1.675,13 m <sup>3</sup> 1.675,13 m <sup>3</sup>