

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

## Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien  
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34  
66578 Schiffweiler

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



# GUTACHTEN

AZ 18-K-4/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 66629 Freisen-Eitzweiler, Eichenstrasse 5



Grundstück 478m<sup>2</sup> am Ortsrand, 3-seitig an öffentl. Flächen angrenzend, Massivbau Bj. 1955, voll unterkellert, Erdgeschoss ca. 81m<sup>2</sup> WF, offensichtlich ausgebautes Dachgeschoss ca. 61m<sup>2</sup> WF, Dach und Heizung modernisiert (Umfang unbekannt, Angaben des Eigentümers), Zustand Innenausbau unbekannt

**Es wird in Teilen erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsstau unterstellt, z.B. Fassade, Fenster, Anbau Windfang, Mauerwerksfeuchteschäden, pauschalisierte Kosten und Sicherheitsabschlag wegen Aussenbewertung wertmindernd verrechnet**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
21.11.2024 **in AUSSENBEWERTUNG** ermittelt mit rd.

**108.000,- €**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus, Angaben <u>tlw. unterstellt</u> .....	7
3.3	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.4	Sachwertermittlung .....	13
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.6	Verkehrswert .....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Eichenstrasse 5 66629 Freisen-Eitzweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eitzweiler, Blatt 498, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eitzweiler, Flur 8, Flurstück 14 (478 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St.Wendel Schorlemerstraße 33 66606 St.Wendel
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.11.2024
Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	21.11.2024

Nur Aussenbesichtigung nach Verweigerung einer Innenbesichtigung durch den Eigentümer. Zur Sicherstellung etwaiger Abweichungen des nicht einsehbarer Zustands vom unterstellten NHK-Zustand wurde ein pauschaler sachverständiger Abschlag in Höhe von rd. -15% des Gebäudewertes wertmindernd verrechnet (=rd. -33.850€). Nach telefonischer Aussage des Eigentümers besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Teilnehmer am Ortstermin: Nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- digitaler aktueller Flurkartenauszug
- Bodenrichtwertauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus Bauarchiv
- Berechnung der relevanten Bauzahlen auf Basis der vorliegenden Akten
- Grundstücksmarktbericht Saarland 2024

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Aussenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St.Wendel
Ort:	Freisen; Ortsteil Eitzweiler
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St.Wendel (ca. 15 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 40 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 2 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A62 (ca. 10 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	Im Strassenverlauf von Süd nach Nord abfallend, nordseitig Keller freistehend, Garten mit Ostausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 25m + 17,50m + 25m = 67,5m infolge dreiseitiger öffentlicher Erschließung, jedoch Strasse nur an Westgrenze  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 478 m <sup>2</sup> ;
--------------------------------------	--

Bemerkungen:

trapezförmig, 3-seitig an öffentliche Flächen angrenzend, west-seitig Strasse, nord- und ostseitig Wiese

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Sackgasse; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen für etwaige erhebliche Abweichungen vorliegen bzw. vorgetragen wurden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eitzweiler, Blatt 498 keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach telefonischer Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt **mit Ausnahme des nicht in der Katasterkarte verzeichneten südseitigen Windfang-Anbaus.** Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als

abgabefrei angenommen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt bzw. vermietet. Am Briefkasten sind 4 Namen angeschrieben.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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. **Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte wegen Aussenbesichtigung nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschosdecken gedämmt werden müssen.

### 3.2 Einfamilienhaus, Angaben **tlw. unterstellt**

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus;  
eingeschossig;  
unterkellert;  
unterstellt ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend;  
mit Anbau südseitig am Eingang (Windfang)

Baujahr: ca.1955 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

Dachdeckung und Entwässerung erneuert ca. 2020/21 nach Luftbildauswertung, Aufbau der Dämmung und evtl. Modernisierung tragender Teile des Daches nicht einsehbar, Umfang unbekannt  
Heizungsanlage nach Angabe des Eigentümers modernisiert, keine weiteren Angaben verfügbar, Ausrohrung des Kamins über Dach sichtbar

Für diese Wertermittlung werden nach sachverständiger Einschätzung weitere Modernisierungen **unterstellt**, deren Kosten pauschal geschätzt in Abzug gebracht und die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert:

- Fassadensanierung wegen sichtbarer Schäden, Aufbau Vollwärmeschutz mit mineralischer Putzfassade und Anstrich
- Austausch aller Fenster und Außentüren
- unterstellte Erneuerung des sichtbar schadhafte Dachs am südseitig angebauten Windfang
- unterstellte Sanierung der sichtbaren Feuchteschäden im Kellergeschoss

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

zweiseitig schadhafte Putzfassade  
zweiseitig EG/DG Plattenverkleidung auf Lattung, Asbestzementhaltigkeit möglich, dünne Dämmlage sichtbar,  
Keller westseitig mit jüngerem Kunstharzputz

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nach Plan: Abstellräume und Heiztechnik, Nutzfläche ca. 68m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Treppenhaus, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Wohnfläche ca. 81m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

unterstellter Ausbau zu 4 Zimmern, Treppenhaus, Wohnfläche ca. 61m<sup>2</sup>

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

Konstruktionsart:

Massivbau Außenwände mit Fachwerkwänden im Innern

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Bruchstein-Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung  
Betonstein 30cm außen, Fachwerkkonstruktion in Holz für innere tragende Wände

unterstellte Fassadensanierung mit Dämmung und mineralischem Putz mit Anstrich infolge erheblicher sichtbarer Fassadenschäden und energetischer Notwendigkeit

Innenwände:

tragende Innenwände als Holz-Fachwerkwände im EG, Bruchstein im KG  
nichttragende Innenwände nicht benannt

Geschossdecken:	Trägerkappendecke über KG, Holzbalkendecke über EG
Treppen:	Kellertreppe: Betonfertigstufen Geschosstreppe EG zu DG: Holzkonstruktion Eingangstreppe zu Windfang: Massivtreppenstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, einfachverglast, erhebliche sichtbare Schäden an Windfang inkl. Dach, unterstellte Gesamtmodernisierung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), modernisiert ca. 2020/21; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum unterstellt als ausgebauter Wohnraum; Dachflächen unterstellt gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Klärgrube nicht einsehbar oder nachweisbar
Elektroinstallation:	unterstellt: einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Unterstellt Zentralheizung als Pumpenheizung, nach Eigentümerangabe modernisiert, Brennstoff nicht bekannt, Wärmeverteilung unterstellt mittels Stahlradiatoren bzw. PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen
Lüftung:	unterstellt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnraumausbau, **unterstellte Einordnung**

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelag oder mineralischer Strukturputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelägen oder Holz-Paneel-Verkleidungen unterstellt

Fenster:	unterstellte Modernisierung der alten Holzfenster mit Doppelverglasung sowie aller Außentüren inklusive Rollläden im Zuge der Fassadensanierung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> unterstellte Modernisierung wegen Überalterung und Einfachverglasung  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Badposition nicht einsehbar, u.U. im DG gelegen Annahme: älterer Standardausbau, z.B. Dusche, Wanne, WC, Waschbecken zusätzlich WC im Erdgeschoss nach Plan
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar bzw. mitgeteilt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, Fassadenschäden, Schäden am Windfang, Feuchte/Putzschäden KG, veraltete Fenster und Außentüren, nach telefonischer Aussage des Eigentümers besteht im Innern weiterer Modernisierungsbedarf, diese Angabe konnte jedoch nicht überprüft werden
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, entgegen der vorliegenden Pläne unterstellter Wohnausbau des Dachgeschosses wegen 5 sichtbarer Wohnraumfenster
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung der Fassade und der Bestandsfenster

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Eingangsbereich/Windfang ohne Katastereintragung, hölzerner Anbau an Windfang
besondere Einrichtungen:	nicht einsehbar
Besonnung und Belichtung:	unterstellt ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
Allgemeinbeurteilung:	Der sichtbare bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen schlecht (z.B. Fassade, Dach Windfang). <b>Es besteht in Teilen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.</b>

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, sehr einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken) nicht an allen Grenzen, einfache befestigte Zuwegung zum Hauszugang, hölzerner Anbau an Windfang unbekannter Größe und Aufbau

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66629 Freisen-Eitzweiler, Eichenstrasse 5 zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eitzweiler	498	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eitzweiler	8	14	478 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 mit Hilfe des **Sachwertverfahrens zu ermitteln**.

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 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	700,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	478,00 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700,00	478,00	×	1,13	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Dreifrontengrundstück	×	0,90	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	30,51 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>30,51 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	30,51 €/m <sup>2</sup>	

Fläche	×	478,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	=	14.583,78 €	
	<b>rd.</b>	<b><u>14.584,00 €</u></b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 insgesamt **14.584,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Anpassung auf Basis der Vorgaben des benachbarten und vergleichbaren Gutachterausschuß im Regionalverband Saarbrücken, da der Ausschuß im Landkreis St.Wendel keine eigenen Ableitungen vornimmt

Linear interpoliert: bei 478m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Faktor ca. 1,13

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.1 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<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

##### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

**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.

**4.4.2 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 307,20 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 21.11.2024 (2010 = 100)</b>	184,0
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	832,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.530,88 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	470.286,34 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	5.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	475.286,34 €
<b>Regionalfaktor (nach Gutachterausschuß ZGA)</b>	1,0
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach unterstellten Modernisierungen	38 Jahre
• prozentual	52,50 %
• Betrag	249.525,33 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	225.761,01 €

• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	225.761,01 €

<b>Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>225.761,01 €</b>
<b>Vorl. Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>3.386,42 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>229.147,43 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>14.584,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>243.731,43 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung, siehe folgend)	× <b>0,94</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	= <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>229.107,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <b>120.850,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>108.257,54 €</b>
	<b>rd. 108.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen. 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

bei der BGF z. B.

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

##### 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 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	20,5 %	68,0 %	11,5 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft unterstellt wegen Aussenbewertung**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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 Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	20,5	148,63
3	835,00	68,0	567,80
4	1.005,00	11,5	115,58
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 832,00  
gewogener Standard = 3,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 832,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum November 2024 = **184,0** auf Basis 2010=100.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
umbaute Zugangstreppe Erdgeschoss, pauschal	5.000,00 €	
Summe	5.000,00 €	

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,50 % der Gebäudesachwerte insg. (225.761,01 €), inkl. Hausanschlüsse, Einfriedung, einfachste Gartenanlagen, Aussen-treppe, Anbau Schuppen an Windfang usw.	3.386,42 €
Summe	3.386,42 €

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Einstufung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	
<b>sichtbar durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Dacherneuerung unbekanntem Umfangs, nach Thermografie auch Verbesserung der Dämmung unterstellt	2,0/4,0	
Unterstellte Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,2/2,0	
Unterstellter Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0/2,0	
Ältere unterstellte Modernisierung von Bädern / WCs etc.	0,2/2,0	
Ältere unterstellte Modernisierung des Innenausbaus	0,2/2,0	
<b>Summe</b>	<b>3,6</b>	
<b>Sachverständig unterstellte zeitnahe künftige Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2,0/2,0	
Sanierung der Fassadenschäden, in diesem Zusammenhang Aufbau einer Wärmedämmung, Erneuerung Putz und Anstrich (energetische Sanierung)	4,0/4,0	
<b>Summe</b>	<b>6,0</b>	

Ausgehend von den 9,6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 42 Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982 nach unterstellten Modernisierungen/Sanierungen

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Marktberichts Saarland 2024 bestimmt, da der Ausschuß im Landkreis St.Wendel keine eigenen detaillierten Ableitungen erstellt.

**4.4.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 964 geeignete Verträge aus 2023 ausgewertet. Die nachbewerteten Objekte liegen im gesamten Saarland verteilt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
Größe der Stichprobe	964 geeignete Kaufverträge aus 2023	
Bestimmtheitsmaß	0,52	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
vorläufiger Sachwert (€)	42.938 - 920.508	269.649
Kaufpreis bereinigt (€)	40.000 - 830.000	267.062
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	31 - 254	96
Grundstücksfläche bereinigt (m <sup>2</sup> )	129 - 1.682	717
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	60 - 296	156
Fiktives Baujahr	1950 - 2022	1975
Ausstattungsstandard	1,20 - 4,50	2,55

**Tabelle 4.15:** Kennzahlen der Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

**Abbildung 4.13:** Nachbewertete Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Vorl. SW ca. 244.000€ -> SW-Faktor ca. 0,94

**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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschal	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-85.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>unterstellte Fassadensanierung und Außendämmung infolge erheblicher Schäden und energetischer Mißstände, pauschal -40.000,00 €</li> <li>unterstellte Erneuerung Dach und Weiteres am angebauten Windfang -7.500,00 €</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>unterstellte Modernisierung aller Fenster und Außentüren inkl. Rollläden wegen energetischer Mängel und Überalterung</li> </ul>	-25.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rücklage für Sanierung der Feuchte/Putzschäden im KG, sichtbar am Außensockel</li> </ul>	-12.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-35.850,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag wegen Aussenbewertung - 15% des Gebäudewerts</li> </ul>	-33.850,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>nachträgliche Eintragung Anbau Windfang in Kataster bzw. Bauanzeige, pauschal</li> </ul>	-2.000,00 €	
Summe		-120.850,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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.

### 4.5.1 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), 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. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**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.

**4.5.2 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	KG		67,80		1,50	101,70	1.220,40
	EG/DG		143,00		6,00	858,00	10.296,00
Summe			210,80	-		959,70	11.516,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen verschiedener vorliegender Mietspiegel im Saarland sowie einer online-Recherche in Vermietungsportalen mit pauschaler sachverständiger Anpassung infolge der Aussenbewertung.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.516,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.889,44 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.626,96 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,14 % von 14.584,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 312,10 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.314,86 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,14 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,829
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 214.764,52 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 14.584,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 229.348,52 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>0,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 120.850,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 108.498,52 €</b>
	<b>rd. 108.000,00 €</b>

### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke verschiedener vorliegender Mietspiegel im Saarland sowie einer online-Recherche in Vermietungsportalen mit pauschaler sachverständiger Anpassung infolge der Aussenbewertung als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei konnten infolge der Aussenbewertung wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen nicht bzw. nur pauschal berücksichtigt werden.

#### 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 der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2023.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	----
Instandhaltungskosten	----	5,00	339,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,41
Betriebskosten	----	----	----
Summe			363,41 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit EG/DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,77	1.969,11
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	205,92
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.526,03 (ca. 25 % des Rohertrags)

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben Marktberichts Saarland 2024 bestimmt, da der örtliche Ausschuß keine detaillierten Werte ableitet.

**4.3.1 Freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser**

Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Grundlage von 211 geeigneten Kaufverträgen aus dem Jahr 2023 Liegenschaftszinssätze abgeleitet (siehe Abbildung 4.2 und Tabelle 4.3).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Merkmale	Spanne		Mittelwert
Größe der Stichprobe	211 geeignete Kaufverträge aus 2023		
Bestimmtheitsmaß	0,60		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Kaufpreis bereinigt (€)	99.850 -	807.990	271.282
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	34 -	391	97
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	65 -	360	158
Baujahr	1858 -	2020	1969
Fiktives Baujahr	1955 -	2020	1977
Restnutzungsdauer (RND, in Jahren)	12 -	77	34
monatl. Nettokaltmiete (NKM) (bzgl. WFL, €/m <sup>2</sup> )	4,00 -	14,07	6,84

**Tabelle 4.2:** Kennzahlen der Stichprobe für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Von immobilienpool.de weitergestellt!  
 Weitergabe an Older Verkauf durch  
 Dritte ist untersagt!

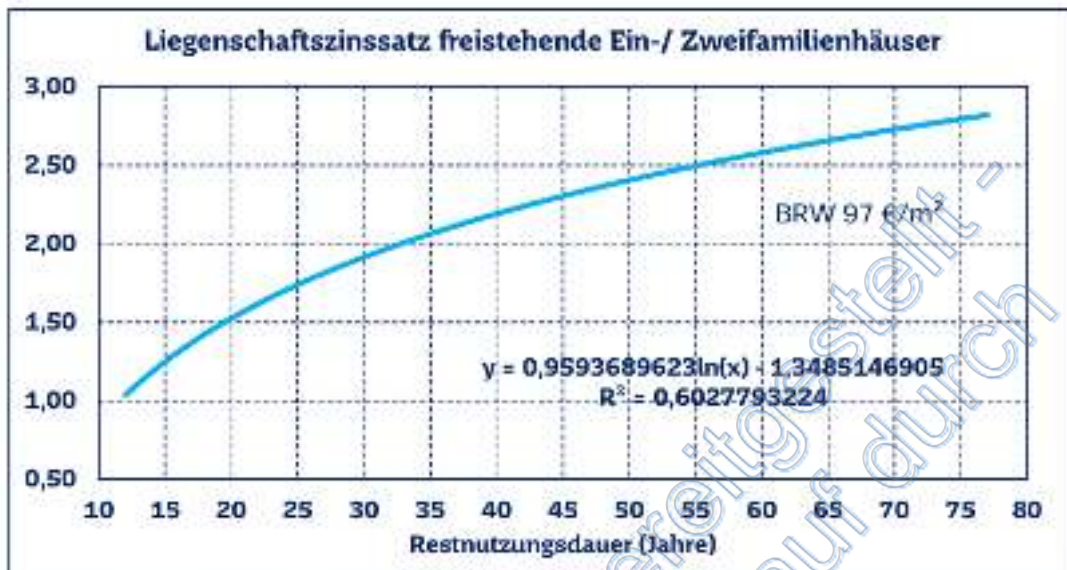


Abbildung 4.2: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Restnutzungsdauer (Jahre)	Liegenschaftszinssatz
15	1,25
20	1,53
25	1,74
30	1,91
35	2,06
40	2,19
45	2,30
50	2,40
55	2,50
60	2,58
65	2,66
70	2,73

Tabelle 4.3: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Restnutzungsdauer nach unterstellter Modernisierung/Sanierung: 38 Jahre -> LSZ ca. 2,14%

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

## Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

## 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **108.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **108.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66629 Freisen-Eitzweiler, Eichenstrasse 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eitzweiler	498	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eitzweiler	8	14

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 **in AUSSENBEWERTUNG** mit rd.

**108.000,- €**

**in Worten: einhundertachttausend Euro**

geschätzt.

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

Schiffweiler, den 19.12.2024



## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Von Immobilienpooling  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 8 Flurstücksnummer 14

in **Freisen-Eitzweiler, Eichenstrasse 5**  
Wertermittlungstichtag: **21.11.2024**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	30,51	478,00	14.584,00	
Summe:			30,51	478,00	14.584,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		307,20	210,80	1955	80	38

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.516,40	2.889,44 € (25,09 %)	2,14	0,94	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	69,18 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-573,29 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>512,33 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>9,38</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,52</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	108.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	108.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>108.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	21.11.2024

<b>Bemerkungen</b>
<b>Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag</b>

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**EW-RL:**

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

**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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Anlage 5: Objektfotos und Fassadenthermografie

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

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

**Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

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

**Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild**

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

#### Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Geschossfläche KG	$10,10 \times 10,00 =$	101,00m <sup>2</sup>
Geschossfläche EG	$10,10 \times 10,00 + 1,40 \times 3,00 =$	105,20m <sup>2</sup>
Geschossfläche DG	$10,10 \times 10,00 =$	101,00m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche BGF</b>		<b>307,20m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche nach vorliegenden Planunterlagen:

##### Erdgeschoss:

Eltern	$4,40 \times 3,80 - 3\% =$	16,2m <sup>2</sup>
Kind	$3,86 \times 3,00 - 3\% =$	11,2m <sup>2</sup>
Wohnküche	$4,40 \times 4,56 - 1,60 \times 0,6 - 3\% =$	18,5m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$3,96 \times 4,98 - 0,60 \times 0,60 - 3\% =$	18,8m <sup>2</sup>
Abstellraum	$0,80 \times 2,25 - 3\% =$	1,75m <sup>2</sup>
Treppenhaus	$2,20 \times 4,98 + 1,35 \times 1,48 - 4 + 1,00 \times 1,20 - 3\% =$	9,9m <sup>2</sup>
WC	$1,80 \times 1,00 - 3\% =$	1,75m <sup>2</sup>
Windfang	$\text{ca. } 1,20 \times 2,80 =$	3,3m <sup>2</sup>
<b>Summe EG</b>		<b>81,4m<sup>2</sup></b>

##### Dachgeschoss:

Zimmer 1	$4,40 \times 4,75 - 1,70 \times 0,60 - 4,40 \times 2,00 \times 0,5 - 3\% =$	15,0m <sup>2</sup>
Zimmer 2	$4,40 \times 4,60 - 1,70 \times 0,70 - 4,40 \times 2,00 \times 0,5 - 3\% =$	14,2m <sup>2</sup>
Zimmer 3	$3,96 \times 4,98 - 0,60 \times 0,60 - 4,98 \times 2,00 \times 0,5 - 3\% =$	14,0m <sup>2</sup>
Zimmer 4	$3,00 \times 4,98 - 4,98 \times 2,00 \times 0,5 - 3\% =$	9,7m <sup>2</sup>
Treppenhaus	$2,20 \times 4,98 + 1,35 \times 1,48 - 4 - 3\% =$	8,7m <sup>2</sup>
<b>Summe DG</b>		<b>61,6m<sup>2</sup></b>

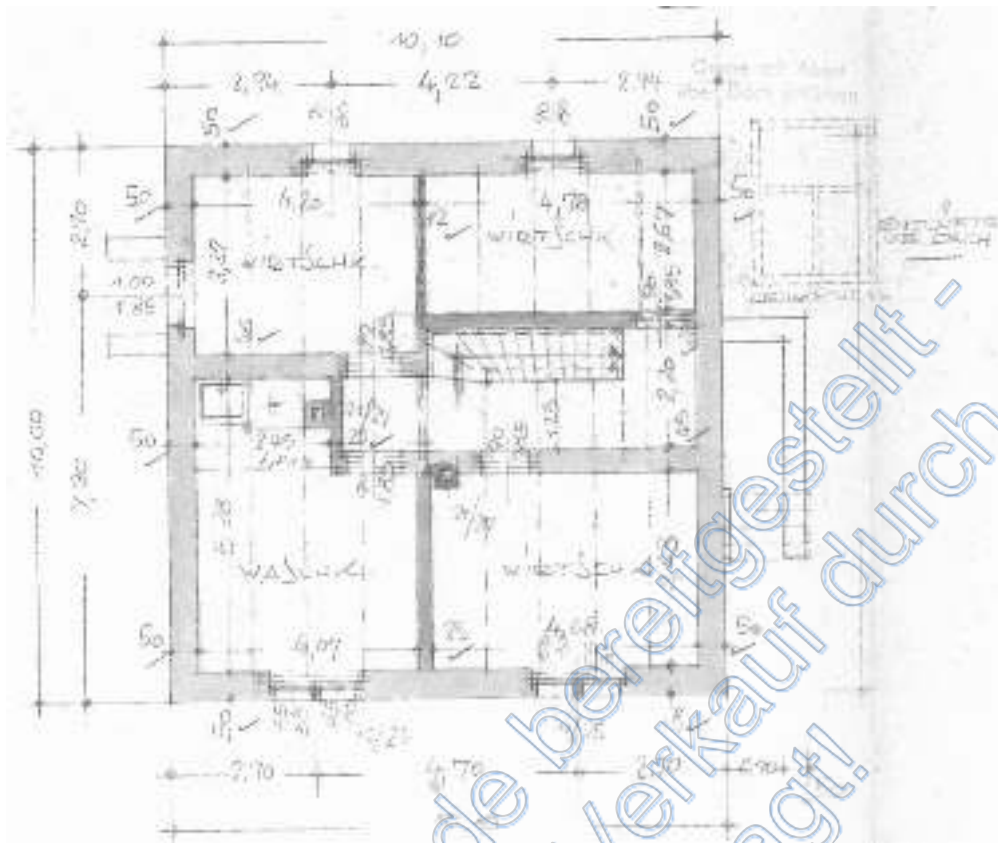
**Summe Wohnfläche EG + DG** **143,0m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Kellergeschoss:**

Keller 1	$3,27 \times 4,20 - 3\% =$	13,3m <sup>2</sup>
Keller 2	$4,78 \times 2,67 - 3\% =$	12,4m <sup>2</sup>
Keller 3	$4,68 \times 3,43 - 3\% =$	15,6m <sup>2</sup>
Waschküche	$4,07 \times 5,28 - 1,85 \times 1,62 - 3\% =$	17,8m <sup>2</sup>
Treppenhaus	$2,20 \times 4,98 + 1,35 \times 1,48 - 4 - 3\% =$	8,7m <sup>2</sup>

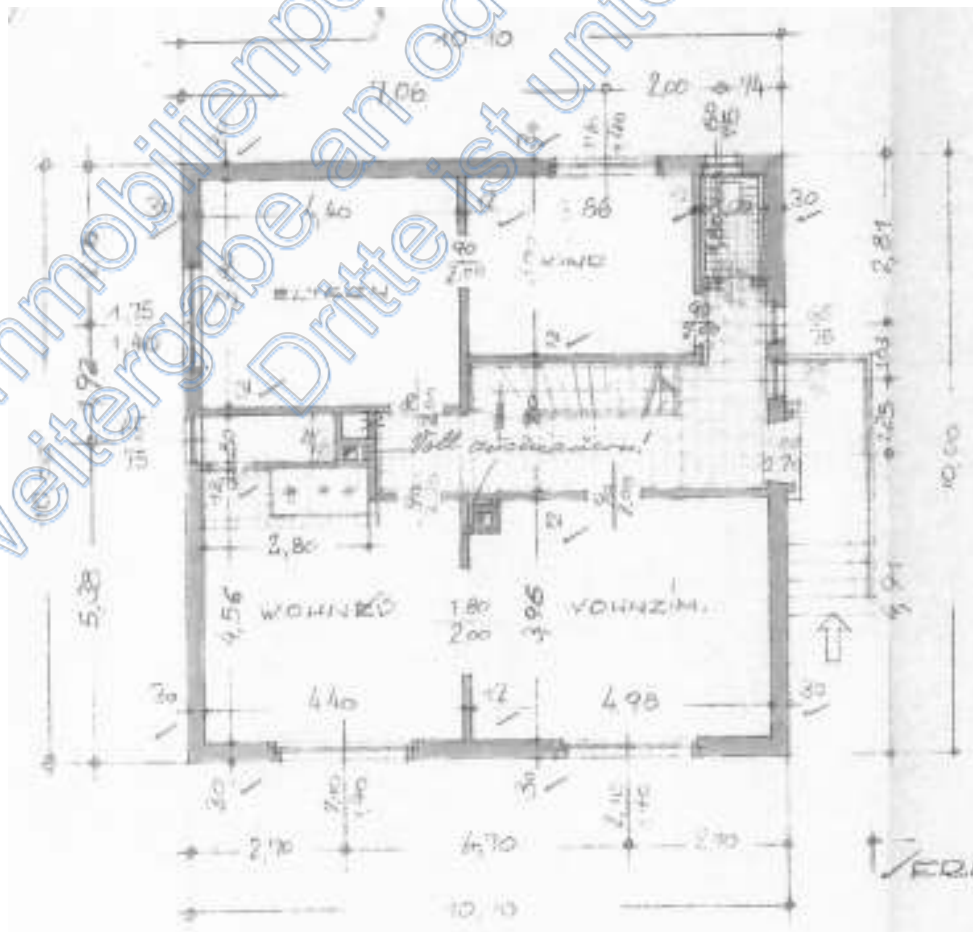
**Summe NF KG** **67,8m<sup>2</sup>**

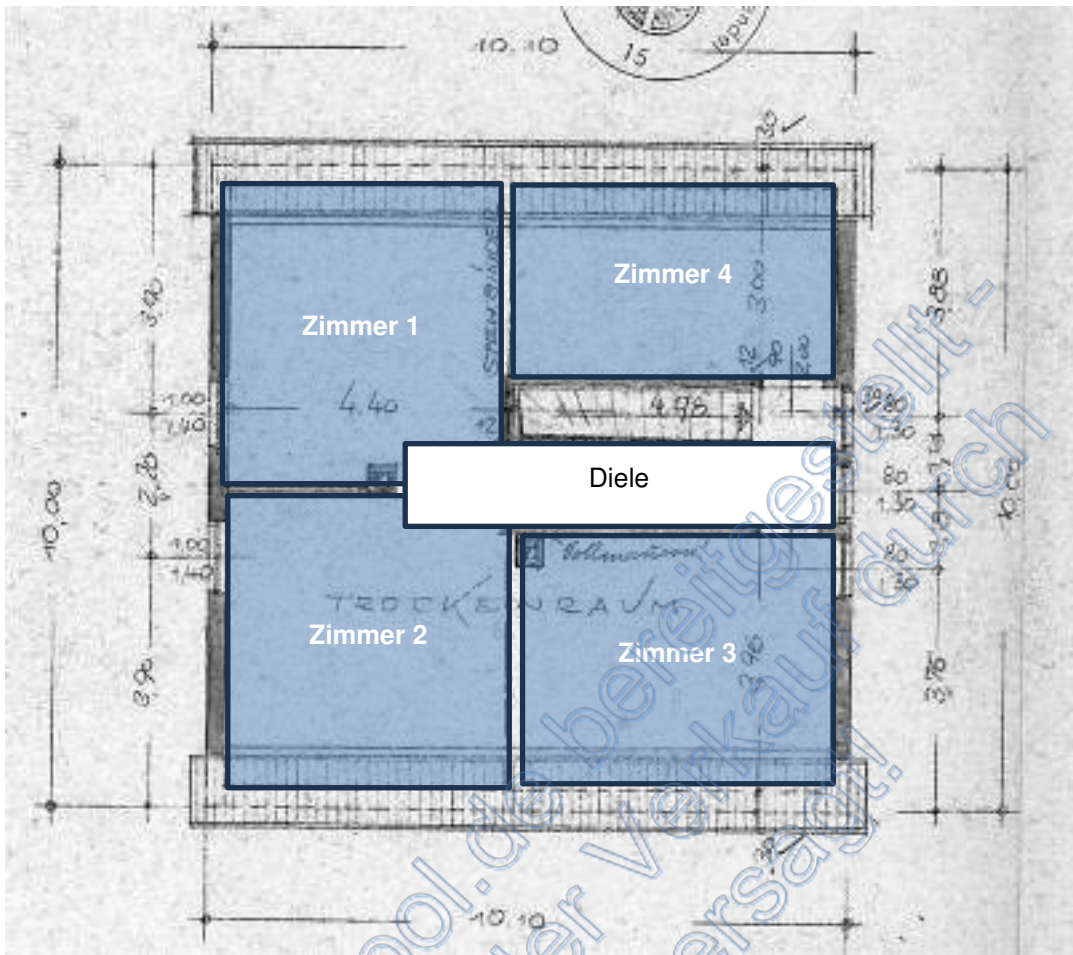
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Kellergeschoss

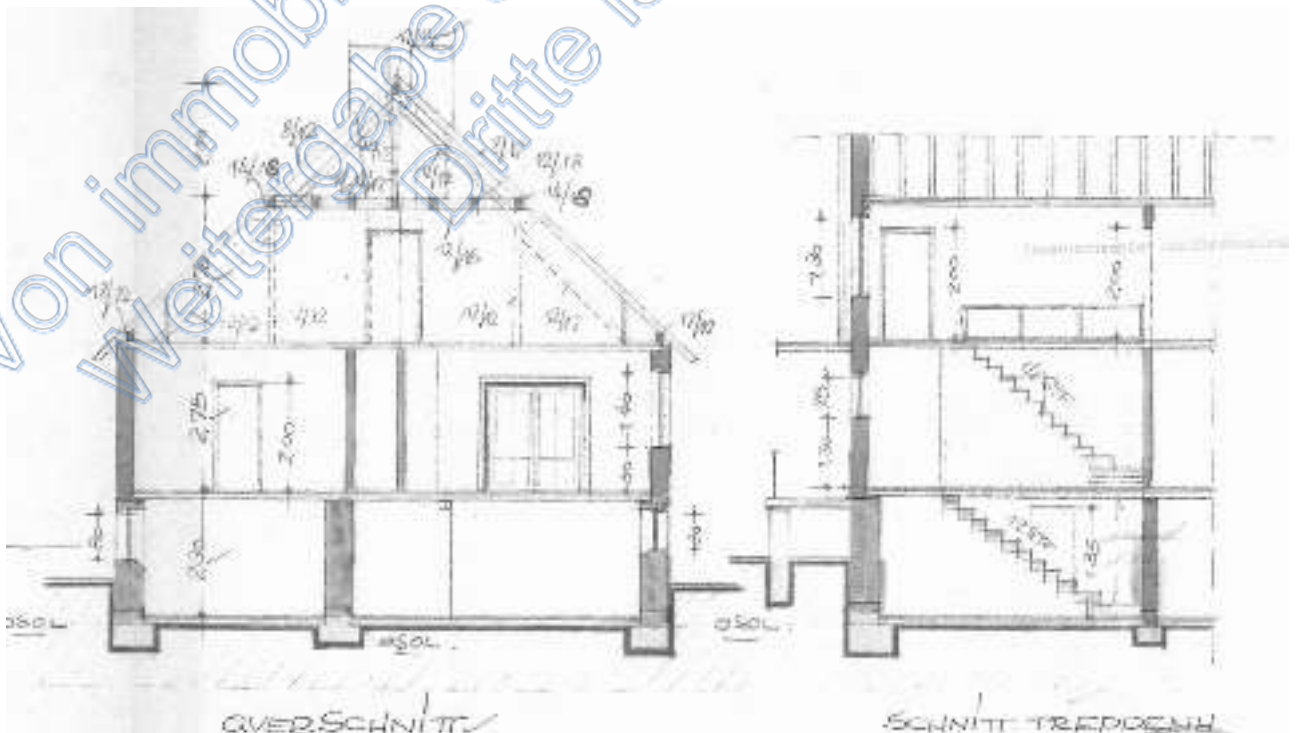
Erdgeschoss ohne Windfanganbau





Dachgeschoss ohne Wohnausbau, jedoch unterstellter Ausbau infolge mehrerer Wohnraumfenster an Giebeln und offensichtlicher Beheizung (siehe Thermografie), unterstellter Ausbau zu 4 Zimmern bzw. 3 Zimmer + Bad

Schnitte



**Anlage 5: Objektfotos**

Seite 1 von 6



Ansicht West



Ansicht Nordwest

**Anlage 5: Objektfotos**

Seite 2 von 6



Ansicht Nordost



Schuppen-Anbau an Windfang Ost

**Anlage 5: Objektfotos**

Seite 3 von 6



Fassadenschäden Giebel Nord und Kellergeschoss, Fassadensanierung und energetische Modernisierung unterstellt



Fassadenschäden Ost

**Anlage 5: Objektfotos**

Seite 4 von 6



Anbau Windfang ohne Katastereintrag, schlechter baulicher Zustand, Sanierung unterstellt



Detail Dach und Haustür Windfang

**Anlage 5: Objektfotos**

Seite 5 von 6



Einfachverglaste Eingangstür, Modernisierung aller Fenster/Türen/Rolläden unterstellt



Detail veraltete Fenster

## Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 6

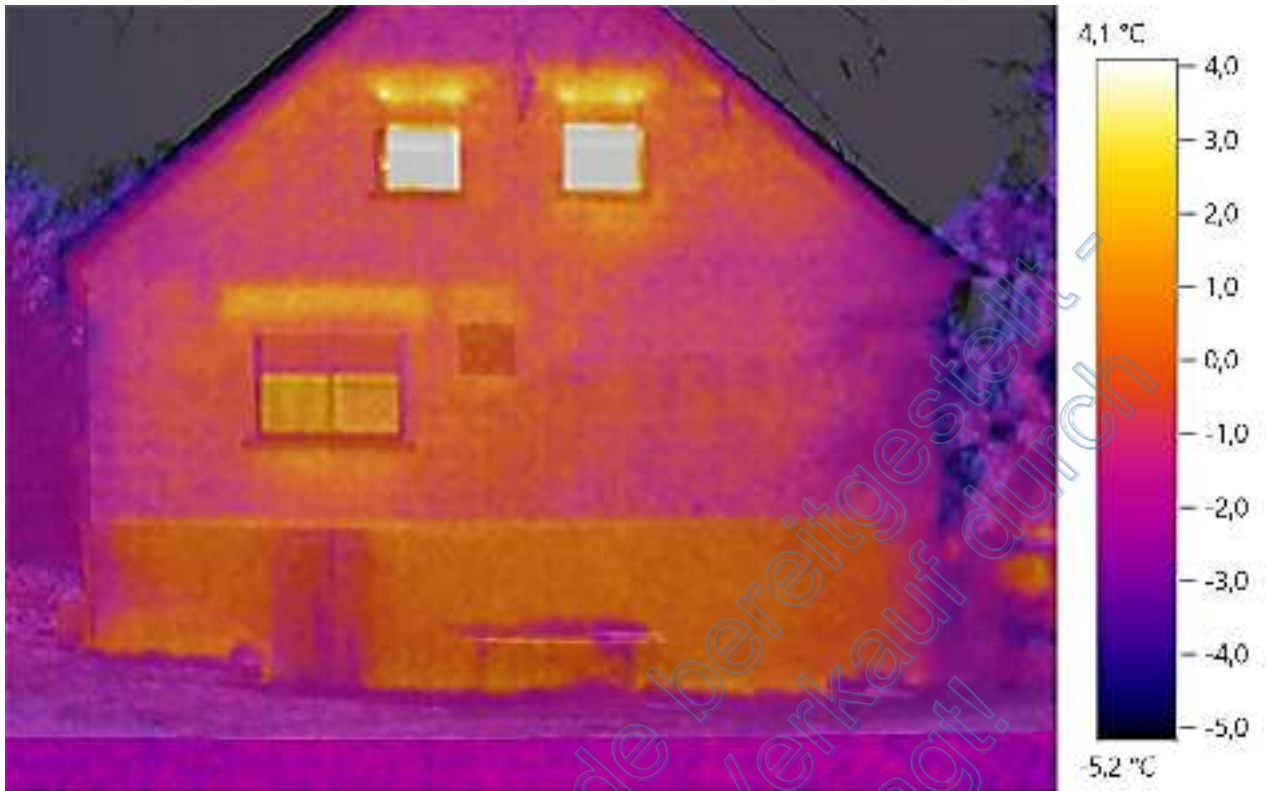


Detail Fassadenverkleidung Süd und West, dünne Styropordämmung sichtbar



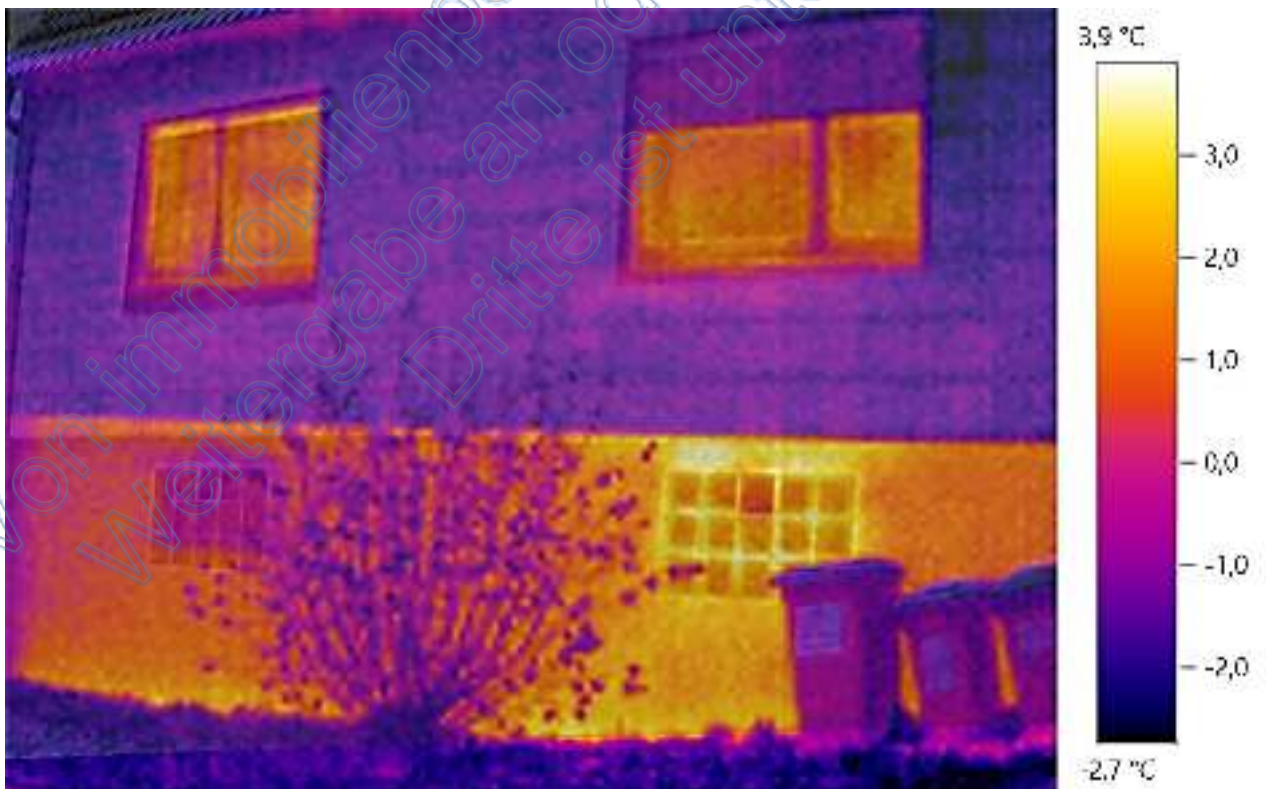
Detail modernisiertes Dach, Umfang unbekannt, Kaminausrohrung sichtbar, nach Angabe des Eigentümers modernisierte Heizung, jedoch nicht prüfbar

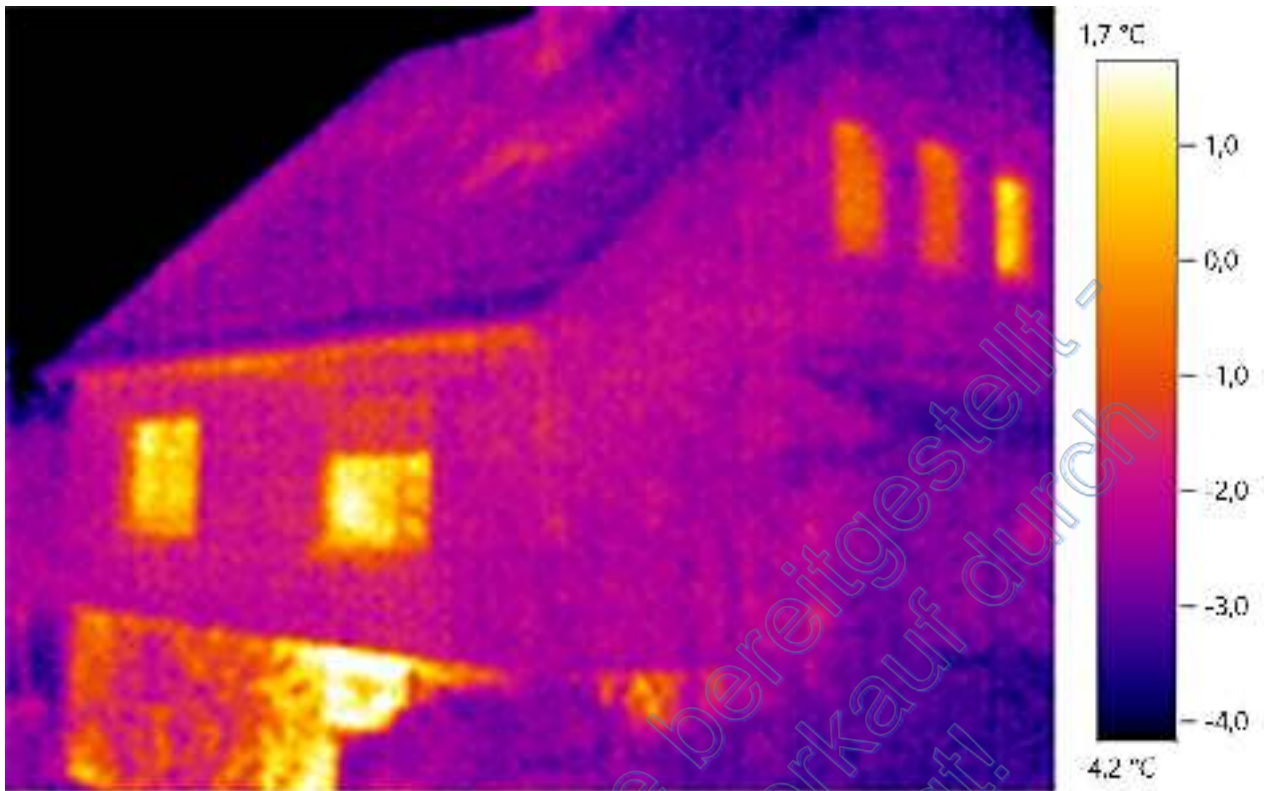
**Fassadenthermografie:**



Giebel Nord, offensichtlich beheizter bzw. ausgebauter Dachraum

Fassade West





Ansicht Süd mit Giebel, Dachfläche offensichtlich mit Dämmung unbekannter Stärke