



Kein Original
Gutachten!

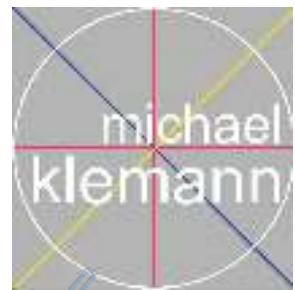
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl.-Ing. Michael Klemann

Architekt AKS

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke



Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

DIPLO-ING. M. KLEMMAN
ARCHITEKT AKS
BLIESGAUSTRASSE 34
66440 BLIESKASTEL
TEL: 06842 / 830 320
FAX: 06842 / 530 321
INFO@KLEMMAN-ARCHITEKT.DE
WWW.KLEMMAN-ARCHITEKT.DE

Datum: 14.07.2025
Az.: 2 K 1/25



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Homburg	13469	4, 5, 6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Homburg	01	190/2, 210, 212/3
Objekt:	Einfamilienhaus, beidseitig angebaut; Garagengeschoss mit 3 Garagenstellplätzen, 1.OG, 2.OG, DG; 5 Zimmer, Ankleide, Küche, 2 Abstellräume, 2 Bäder, 2 WC-Räume, 1 Duschbad, Terrasse, ca. 260,20 qm Wohnfläche; ca. 158 qm Grundstücksfläche	
Baujahr:	Baujahr 2012 (gem. Bauakte)	

Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 27.06.2025 ermittelt mit rd.

656.000,- €

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumauftteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Sachwertberechnung	14
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Ertragswertberechnung	20
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21

4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	23
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.7	Verkehrswert	24
4.8	Anteiliger Wert der einzelnen Flurstücke	25
4.8.1	Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 190/2	25
4.8.2	Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 210	25
4.8.3	Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 212/3	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: St.-Michael-Straße 10
66424 Homburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Homburg, Blatt 13469, lfd. Nr. 4;
Grundbuch von Homburg, Blatt 13469, lfd. Nr. 5;
Grundbuch von Homburg, Blatt 13469, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Homburg, Flur 1, Flurstück 190/2, Fläche 46 m²;
Gemarkung Homburg, Flur 1, Flurstück 210, Fläche 111 m²;
Gemarkung Homburg, Flur 1, Flurstück 212/3, Fläche 1 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Auftrag vom 09.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.06.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Ortsbesichtigung: 1. Ortstermin 05.06.2025;
2. Ortstermin 27.06.2025

Umfang der Besichtigung etc.: An beiden Ortsterminen war das Objekt nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Klemann, Sachverständiger

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.05.2025
- Akteneinsicht Untere Bauaufsichtsbehörde Homburg am 13.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2025
- Auskunft aus Altlastenkataster vom 07.07.2025
- Auszug der Kreisstadt Homburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Homburg“
- Grundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- Bodenrichtwertkarte 2024 für den Saarpfalz-Kreis
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten Homburg 2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Zweibrücken (ca. 13 km entfernt); St. Ingbert (ca. 26 km entfernt); Kaiserslautern (ca. 38 km entfernt)</p>
<u>Landeshauptstadt:</u>	Saarbrücken (ca. 32 km entfernt)
<u>Bundesstraßen:</u>	B 423 (ca. 0,7 km entfernt)
<u>Autobahnzufahrt:</u>	A 6 (ca. 4 km entfernt)
<u>Bahnhof:</u>	Homburg (ca. 1,5 km entfernt)
<u>Flughafen:</u>	Saarbrücken-Ensheim (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadt kern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, teils gemischte Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2- bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 13 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 158 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege und Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss; Wasseranschluss; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Hochwasser:	Gefahr von Hochwasser besteht nicht.
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 Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Homburg, Blatt 13469, folgende Eintragungen:
	<ul style="list-style-type: none"> • Ifd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 189 • Ifd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit, Durchgangsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Parz. 212 und 211/3 • Ifd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Parz. 212 und 211/3 • Ifd. Nr. 6: Zwangsversteigerung ist angeordnet

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.
------------	---

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 07.05.2025 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:
---------------------------------------	---

Baulistenblatt Nr. 999

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Fl. St. Nr. 190, Gemarkung Homburg, verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger, für die Dauer der Bebauung, mit den Grundstücken Fl. St. Nr. 189, 210, 211 und 212, Gemarkung Homburg, eine Grundstückseinheit zu gewährleisten.

Baulistenblatt Nr. 1000:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Fl. St. Nr. 210, Gemarkung Homburg, verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger, für die Dauer der Bebauung, mit den Grundstücken Fl. St. Nr. 189, 190, 211 und 212, Gemarkung Homburg, eine Grundstückseinheit zu gewährleisten.

Die Fl. St. Nr. 212/3 Gemarkung Homburg ist im Baulistenverzeichnis der Kreisstadt Homburg nicht mit Eintragungen belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Sanierungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets: „Altstadt Homburg“ vom 31.03.2022.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Bauakte bzw. Baugenehmigung sowie der äußereren Besichtigung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden, da an den Ortsterminen kein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt bestand.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

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 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 Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

- Das Gebäude ist am Wertermittlungsstichtag vermietet.
- Die Bestellung eines Verwalters/ einer Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bekannt.
- Es wird augenscheinlich kein Gewerbe geführt.
- Es sind, soweit ersichtlich, keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Es liegt kein Energieausweis vor.

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

Die Beschreibung der Nutzungseinheiten, besonderen Bauteile und Einrichtungen basiert auf der Bauakte.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
beidseitig angebaut;
nicht unterkellert;
Garagengeschoss;
1.Obergeschoss;
2.Obergeschoss;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

2012 (laut Bauakte)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist barrierefrei.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Garagengeschoss:

Einzelgarage, Reihengarage (2 Stellplätze), Abstellraum

1. Obergeschoss:

2 Zimmer, Badezimmer, WC,

2. Obergeschoss:

2 Zimmer, Ankleide, Badezimmer, WC, Duschbad

Dachgeschoss:

1 Zimmer, Küche, Abstellraum, WC, Terrasse

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> gewendelte Stahlbetontreppe
Dach:	<u>Außentreppe:</u> Betonblockstufen <u>Dachform:</u> Satteldach mit Zink-Stehfalfzdeckung; Flachdach mit Kunststoffabdichtungsbahn

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz
Zimmertüren:	nicht bekannt

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	gem. Bauakte Umluftheizung als Niedrigtemperaturheizung; offener Kamin gekoppelt mit Umluftheizung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (gem. Bauakte)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	großzügig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der äußere bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlage

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Befestigte Flächen, Einfriedungen;

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10 zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Homburg	13469	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Homburg	1	190/2	Fläche 46 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Homburg	13469	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Homburg	1	210	Fläche 111 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Homburg	13469	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Homburg	1	212/3	Fläche 1 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Berechnungsweise, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

Auftragsgemäß soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück auch einzeln geschätzt werden.

Das bebaute Grundstück, bestehend aus 3 einzelnen Flurstücken, bildet eine Nutzungseinheit. Es wird zunächst der Verkehrswert für das gesamte Objekt ermittelt. Ausgehend vom Verkehrswert des gesamten Objektes wird der anteilige Wert der einzelnen Flurstücke anteilig der Flurstückgröße abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **305,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2-3
Bauweise	= eh
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Orientierung	= SO/ NW

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Bauweise	= eh
Grundstücksfläche (f)	= 158 m ²
Orientierung	= NO

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 305,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 305,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	158	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2-3	3	× 1,000	
Bauweise	eh	eh	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,000	
Orientierung	SO/ NW	NO	× 0,920	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 280,60 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 280,60 €/m ²	
Fläche	× 158 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 44.334,80 € rd. 44.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 insgesamt **44.300,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Orientierung

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

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. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	959,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	452,89 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	56.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	490.821,51 €
Baupreisindex (BPI) 27.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	918.817,87 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	918.817,87 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		74 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre
• prozentual		17,57 %
• Faktor	x	0,8243
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	757.381,57 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	757.381,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 26.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 783.381,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 44.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 827.681,57 €
Sachwertfaktor	x 0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 662.145,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.215,00 €
Sachwert	= 659.930,26 €
	rd. 660.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	22,0 %	69,0 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme-pumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	0,0	0,00
3	735,00	22,0	161,70
4	885,00	69,0	610,65
5	1.105,00	9,0	99,45
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			871,80
gewogener Standard = 3,9			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 871,80 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Staffelgeschoss x 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

× 1,100

= 958,98 €/m² BGF

rd. 959,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Dachterrasse	11.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelauflistung)	
Personenaufzug	45.500,00 €
Summe	56.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Flächen, Einfriedungen	20.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	6.000,00 €
Summe	26.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,8 beträgt demnach rd. 74 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2012 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2012 = 13$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 13 Jahre =) 61 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2012.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des 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.
Sonstige Rechte und Belastungen	-2.215,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeiten Abteilung II des Grundbuchs von Homburg, Blatt 13469, lfd. Nr. 1,3 und 4 (5% des Bodenwerts) 	-2.215,00 €
Summe	-2.215,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	260,20			3.030,00	36.360,00
	2	einschl. Garage		3,00	-		
Summe			260,20	3,00		3.030,00	36.360,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	260,20		8,75	2.276,75	27.321,00
	2	Garage		3,00	75,00	225,00	2.700,00
Summe			260,20	3,00		2.501,75	30.021,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab.**

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **nachhaltig** marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **30.021,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 4.503,15 €**

jährlicher Reinertrag **= 25.517,85 €**

Reinertragsanteil des Bodens
3,48 % von 44.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.541,64 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 23.976,21 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 3,48 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 61 Jahren Restnutzungsdauer **× 25,170**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 603.481,21 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 44.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 647.781,21 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 647.781,21 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 2.215,00 €**

Ertragswert **= 645.566,21 €**

rd. **646.000,00 €**

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete (€/m ²)	WF/NF-Korrektur K0	Grundflächenbesonderheiten K1	Sonstige Korrekturen K2	NKM (€/m ²)
Nr.	Nutzung/Lage					
1	Wohnung	12,50	0,70	1,00	1,00	8,75

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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. bundes-durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal
- bestimmt.

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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-2.215,00 €
• Grunddienstbarkeiten Abteilung II des Grundbuchs von Homburg, Blatt 13469, lfd. Nr. 1,3 und 4 (5% des Bodenwerts)	-2.215,00 €
Summe	-2.215,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren

auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen 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. **660.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **646.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beige messen.

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beige messen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren das Gewicht** $0,40 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren das Gewicht** $1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)} = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[660.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 646.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 656.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Homburg	13469	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	1	190/2
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Homburg	13469	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	1	210
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Homburg	13469	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	1	212/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 ermittelt mit rd.

656.000 €

in Worten: **sechshundertsechsundfünfzigtausend Euro**

4.8 Anteiliger Wert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück auch einzeln geschätzt werden.

Das bebaute Grundstück, bestehend aus 3 einzelnen Flurstücken, bildet eine Nutzungseinheit. Ausgehend vom Verkehrswert des gesamten Objektes wird der anteilige Wert der einzelnen Flurstücke anteilig der Flurstückgröße abgeleitet.

4.8.1 Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 190/2

Ermittlung des anteiligen Werts		Erläuterung
Verkehrswert gesamt (158 m ² Grundstücksfläche)	100 %	656.000,00 €
Anteil Flurstück 190/2 (46 m ² Flurstückfläche)	29,12 %	191.027,20 €
anteiliger Wert Flurstück 190/2	<u>rd.</u>	<u>191.027,00 €</u>

Der **anteilige Wert des Flurstücks 190/2** an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10

beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 rd.

191.027,- €

4.8.2 Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 210

Ermittlung des anteiligen Werts		Erläuterung
Verkehrswert gesamt (158 m ² Grundstücksfläche)	100 %	656.000,00 €
Anteil Flurstück 210 (111 m ² Flurstückfläche)	70,25 %	460.840,00 €
anteiliger Wert Flurstück 210	<u>rd.</u>	<u>460.840,00 €</u>

Der **anteilige Wert des Flurstücks 210** an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10

beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 rd.

460.840,- €

4.8.3 Anteiliger Wert Flur 1, Flurstück 212/3

Ermittlung des anteiligen Werts		Erläuterung
Verkehrswert gesamt (158 m ² Grundstücksfläche)	100 %	656.000,00 €
Anteil Flurstück 212/3 (1 m ² Flurstückfläche)	0,63 %	4.132,80 €
anteiliger Wert Flurstück 212/3	<u>rd.</u>	<u>4.133,00 €</u>

Der **anteilige Wert des Flurstücks 212/3** an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, St.-Michael-Straße 10

beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 rd.

4.133,- €

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.



Dipl.-Ing. Michael Klemann

Architekt AKS

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertmittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBI. S. 369, 713) (BGBI. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBI. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Bauzahnberechnung

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

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

Anlage 1**Übersichtskarte**

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

Anlage 2

Straßenkarte

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

Anlage 4

Flurkarte

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

Anlage 4**Fotos**

Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingang

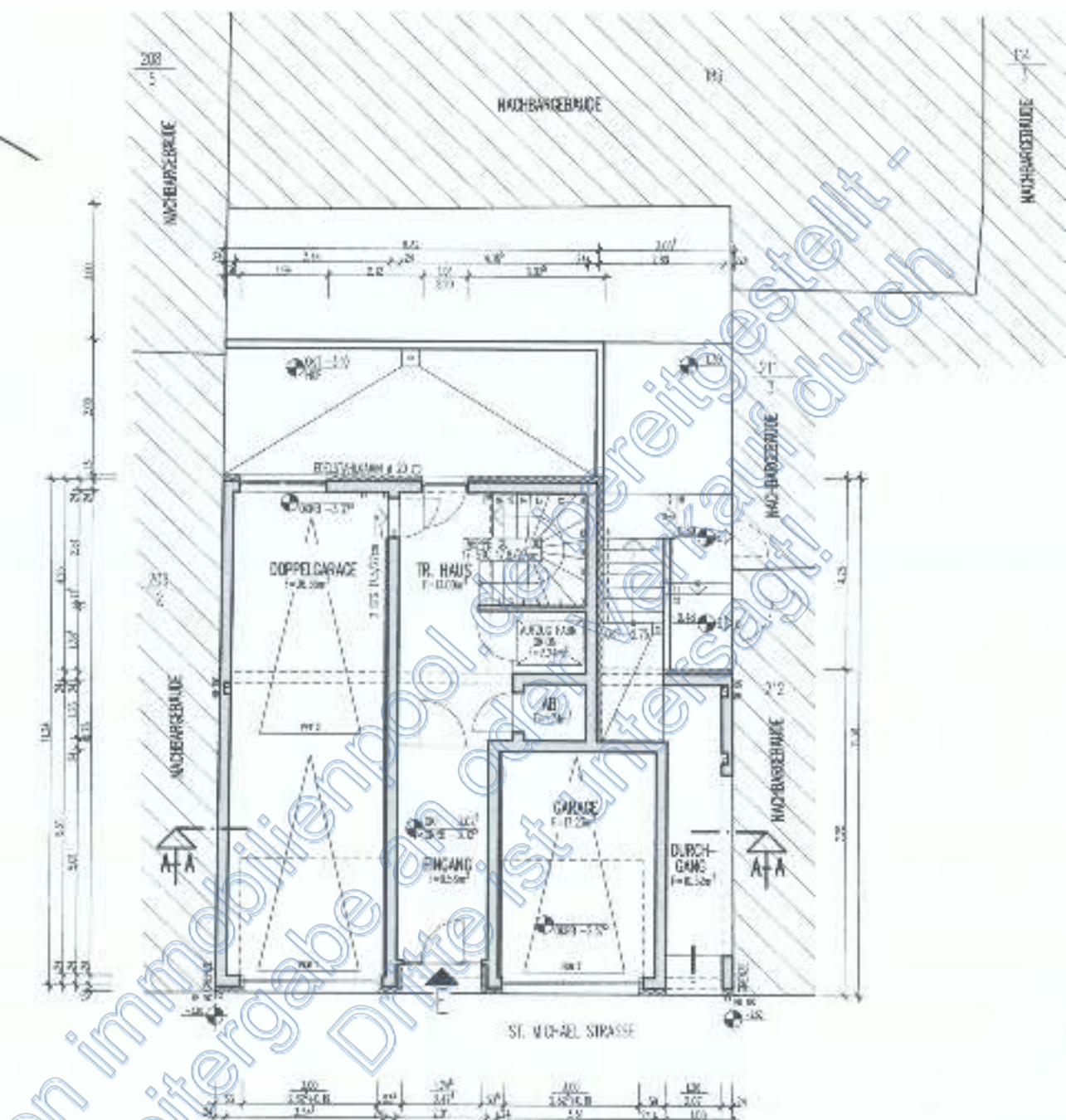


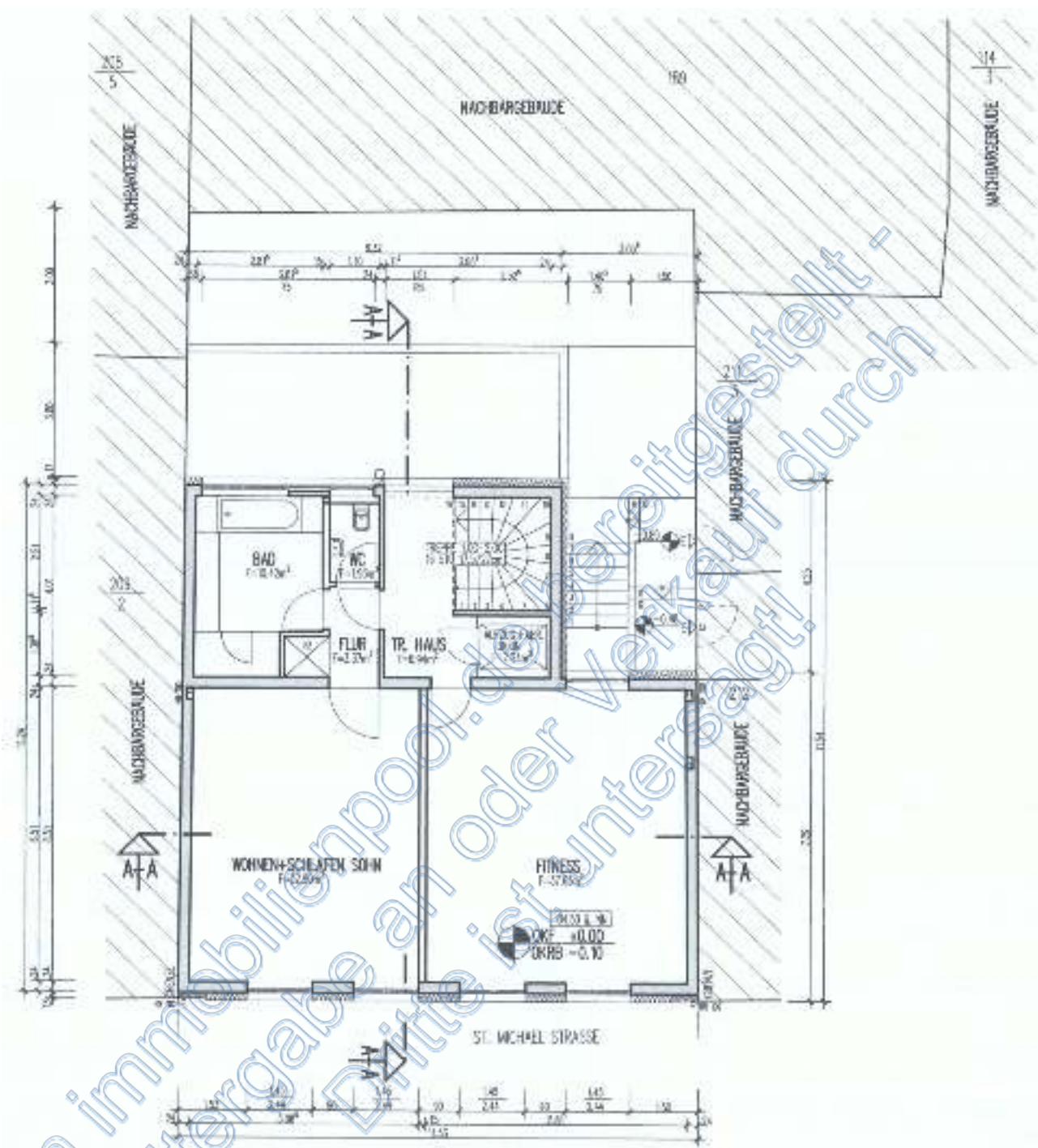
Durchgang Innenhof

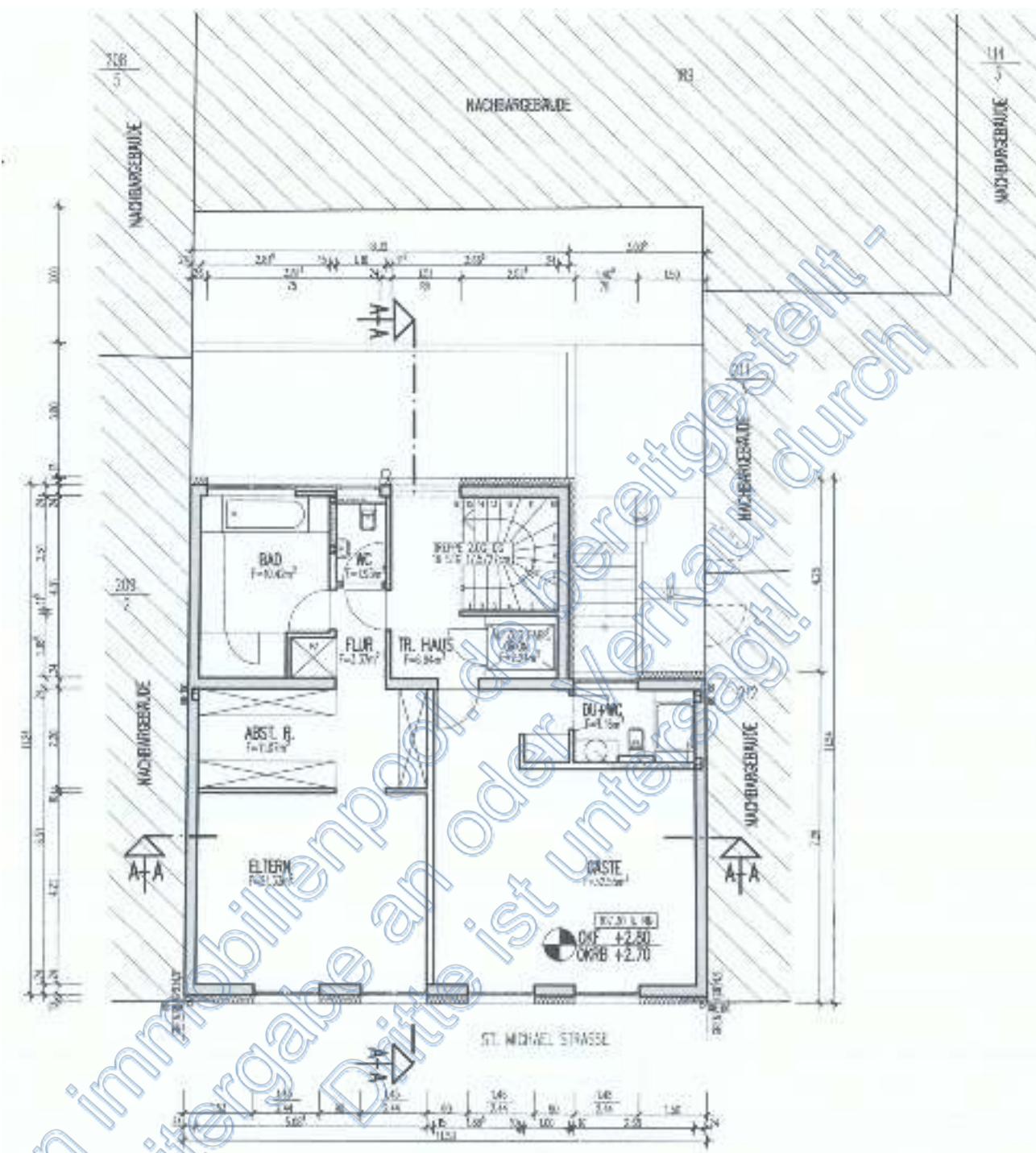


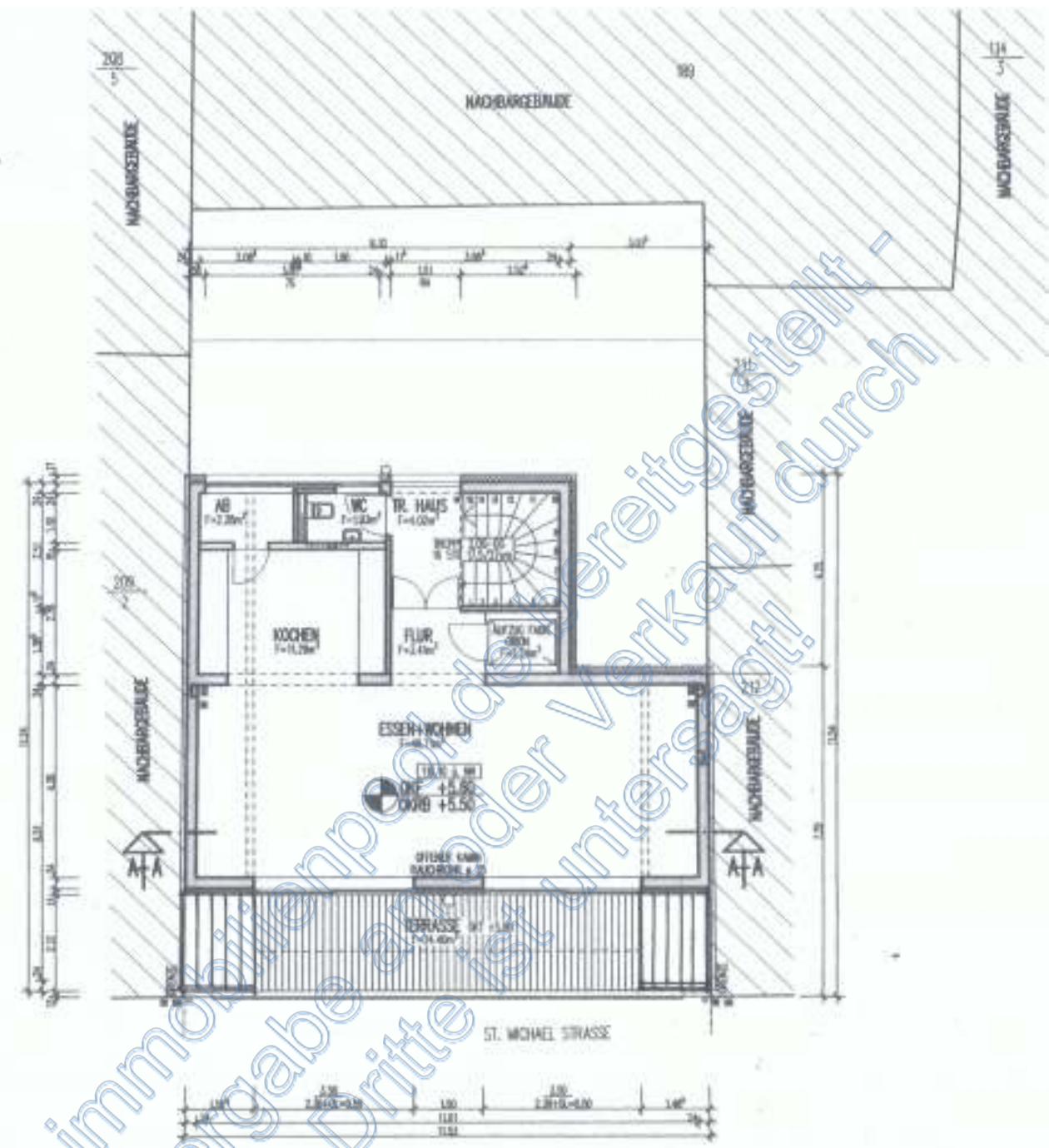
Rückansicht

Von Immobilienpool
Weitergabe an Oder
Dritte ist untersagt!
Von Eigentum übernommen
durch

Anlage 5**Grundrisse**







Die Grundrisse wurden der Bauakte entnommen.

Anlage 6**Bauzahloberechnung**

0375 / 11

Projekt: BV-Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 3 Garagenstellplätzen
 St Michael Strasse 10, 66424 Homburg

DIN 277, Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau

Flächen	Bereich a	Bereich b	Bereich c
Ebene -3,375			
Garsengeschoss/Ebene -3,025	h= 3,375	h= 0,25 m	h= 0,00 m
Hauptnutzflächen HNF	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nebennutzflächen NNF	55,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nutzfläche NF	55,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Verkehrsfläche VF	40,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Funktionsfläche FF			
Nettogrundrissfläche NGF	98,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Konstruktionsfläche KGF	22,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundrissfläche BGF	120,17 m ²	44,57 m ²	0,00 m ²
Brutto-Rauminhalt BRI	402,17 m ³	11,17 m ³	0,00 m ³
1.Obergeschoss/Ebene +0,00			
Hauptnutzflächen HNF	70,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nebennutzflächen NNF	12,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nutzfläche NF	82,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Verkehrsfläche VF	17,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Funktionsfläche FF			
Nettogrundrissfläche NGF	100,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Konstruktionsfläche KGF	19,32 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundrissfläche BGF	120,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Brutto-Rauminhalt BRI	336,06 m ³	0,00 m ³	0,00 m ³
2.Obergeschoss/Ebene +2,80			
Hauptnutzflächen HNF	64,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nebennutzflächen NNF	16,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nutzfläche NF	81,48 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Verkehrsfläche VF	17,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Funktionsfläche FF			
Nettogrundrissfläche NGF	99,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Konstruktionsfläche KGF	20,74 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundrissfläche BGF	120,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Brutto-Rauminhalt BRI	336,06 m ³	0,00 m ³	0,00 m ³

0375 / 11

Projekt: BV-Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 3 Garagenstellplätzen
 St. Michael Strasse 10, 66424 Homburg
 DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Flächen		Bereich a:	Bereich b:	Bereich c:
		Oberlicht	Terrasse	
Dachgeschoss/Ebene +5,60		h= 2,80 m	h= 1,00 m	h= 0,20 m
Hauptnutzflächen	HNF	58,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nebennutzflächen	NNF	4,21 m ²	0,00 m ²	24,40 m ²
Nutzfläche	NF	62,21 m ²	0,00 m ²	24,40 m ²
Verkehrsfläche	VF	14,94 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Funktionsfläche	FF			
Nettogrundrissfläche	NGF	77,15 m ²	0,00 m ²	24,40 m ²
Konstruktionsfläche	KGF	16,54 m ²	0,00 m ²	5,90 m ²
Bruttogrundrissfläche	BGF	93,69 m ²	74,85 m ²	28,30 m ²
Brutto-Rauminhalt	BRI	262,33 m ³	74,85 m ³	5,28 m ³

Flächen		Bereich a:	Bereich b:	Bereich c:
		h= 0,00 m	h= 0,00 m	h= 0,00 m
Gebäude gesamt				
Hauptnutzflächen	HNF	193,48 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nebennutzflächen	NNF	112,79 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nutzfläche	NF	308,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Verkehrsfläche	VF	91,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Funktionsfläche	FF			
Nettogrundrissfläche	NGF	397,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Konstruktionsfläche	KGF	81,42 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundrissfläche	BGF	479,19 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Brutto-Rauminhalt	BRI	1427,89 m ³	0,00 m ³	0,00 m ³

Summe BGF

452,89 qm

0375 / 11

Projekt: BV-Nebau eines Einfamilienwohnhauses mit 3 Garagenstellplätzen

St. Michael Strasse 10, 66424 Homburg

Flächenberechnung

Raum	Fläche
Garagengeschoss	
Eingang	0,56 m ²
Abstell Raum	1,74 m ²
Treppenhaus	13,00 m ²
1.Garagengeschoss gesamt	24,30 m²
1.Obergeschoss	
Treppenhaus	6,94 m ²
Flur	3,37 m ²
WC	1,93 m ²
Bad	10,42 m ²
Wohnen+Schlafen Sohn	32,90 m ²
Fitness	37,63 m ²
1.Obergeschoss gesamt	83,19 m²
2.Obergeschoss	
Treppenhaus	6,94 m ²
Flur	3,37 m ²
WC	1,93 m ²
Bad	10,42 m ²
Abstellraum-Ankleide	11,07 m ²
Eltern	21,33 m ²
Dusche+WC	4,16 m ²
Gäste	32,55 m ²
2.Obergeschoss gesamt	91,77 m²
Dachgeschoss	
Treppenhaus	4,02 m ²
Flur	3,41 m ²
WC	1,93 m ²
Abstell Raum	2,26 m ²
Kochen	11,29 m ²
Essen+Wohnen	46,71 m ²
Terrasse	1/4 5,80 22,40 m ²
Dachgeschoss gesamt	75,24 92,04 m²
Gesamte Fläche	389,00 m²
Wohnfläche	260,20 qm

Die Bauzahlenberechnung wurde der Bauakte entnommen.