

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 (LS) für die Marktwertmittlung 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

2-K-38/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Ein/Zweifamilienhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück
in 66450 Bexbach, Am Junkersberg 72



Ebenes Eckgrundstück 319m², Massivbau Bj. 1958, einseitig angebaut, eigengenutzt als Einfamilienhaus, voll unterkellert, EG mit 1 Z/K/B/Diele ca. 58m², OG mit 2 Z/K/B/Diele ca. 58m², DG als Ausbaureserve, Partyraum KG, Innenausbau, Heizung, Fenster, Bäder, Installation modernisiert ab 2005/15, Fertigstellungstau Treppenhaus/KG/Fassade, Fertiggarage, Carport

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.03.2026 ermittelt mit rd.

239.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Ein/Zweifamilienhaus	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.3	Garage	10
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.5	Ertragswertermittlung.....	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
4.8	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
4.9	Verwendete fachspezifische Software	39
5	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein/Zweifamilienhaus, Garage und Carport
Objektadresse:	Am Junkersberg 72 66450 Bexbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bexbach, Blatt 8835, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bexbach, Flur 4, Flurstück 884/36, Fläche 319 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
---------------	---

Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX
-------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.03.2026
Qualitätsstichtag:	24.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	24.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bodenrichtwertauszug • Bauzeichnungen aus Bauarchiv • Berechnung der relevanten Bauzahlen • Marktdatenableitungen aus Marktberichten ZGA Saarland 2024, RV Saarbrücken 2025, LK Neunkirchen 2025, LGMB Rheinland-Pfalz 2025 • IVD Mietpreisspiegel 2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saar-Pfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Bexbach (ca. 19000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:
Homburg (ca. 6 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 28 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6 (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:
Bexbach (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1) Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Straßenfront:
ca. 34 m über Eck;

mittlere Tiefe:
ca. 19 m im Mittel;

Grundstücksgröße:
insgesamt 319,00 m²;

Bemerkungen:
Eckgrundstück, Mindergröße gegenüber Richtwertgrundstück
(319 << 700m²)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit

Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Garage und Carport grenzständig;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen auf Abweichungen vorliegen oder benannt wurden;
keine Gefahr von Hochwasser nach Lagekartierung

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt entsprechend 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 Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bexbach, Blatt 8835, **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.

Herschvermerke:

keine eingetragen

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 Auskunft der Eigentümerin und nach Befragung im Ortstermin 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 existiert ein Bebauungsplan "Eberfurt-Junkersberg"
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 festgestellt hinsichtlich des nicht in der Katasterkarte verzeichneten Carports an der nördlichen Grenze. Es wurde eine Rückstellung zur nachträglichen Genehmigung wertmindernd verrechnet.

Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2004 für die Fertiggarage und einen Wohnhausanbau. Unter Umständen kann die Genehmigung für den noch nicht begonnenen Wohnhausanbau bereits erloschen sein.

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 wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei angenommen.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümerin.

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 Ein/Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird im Gesamten eigengenutzt als Einfamilienhaus. Im EG wurde zur Einfamiliennutzung eine Trennwand zum Schlafzimmer entfernt.

Es existiert eine Fertiggarage und ein Carport.

Das Dachgeschoss ist mittels neuer Geschosstreppe bereits erschlossen und wird als Ausbaureserve angenommen.

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Haftungsausschluss:

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

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

3.2 Ein/Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein/Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1958 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Fenster 2005 Innenausbau ab 2015 in EG und OG umfassend modernisiert inkl. 2 Bäder, Elektroinstallation, Gaszentralheizung Teilausbau KG (Partyraum) Es besteht Fertigstellungstau im gesamten Treppenhaus (Putz, Verkleidungen, Elektroinstallation (auch KG)) sowie an der nördlichen Fassade und den Fensterleibungen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt im EG und OG jeweils ca. 58 m ² nach Planvorlage.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen mit Fehlstellen an Nordfassade sowie an mehreren Fensterleibungen
KG-Mauerwerksputz modernisiert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heiztechnik, Waschküche, Abstellräume, 1 Partyraum mit Ausbau

Erdgeschoss:

Wohnung 1 bestehend aus 1 Zi/K/Diele/Bad, Wohnfläche ca. 58m² nach Plan (abweichende innere Aufteilung nach Umbau/Modernisierung 2015)

Obergeschoss:

Wohnung 2 bestehend aus 2 Zi/K/Diele/Bad, Wohnfläche ca. 58m² nach Plan (abweichende innere Aufteilung nach Umbau/Modernisierung 2015)

Dachgeschoss:

voll erschlossen über Treppenhaus, Ausbaureserve wegen ausreichender Firsthöhe ca. 2,50m

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundamente

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlträgerdecke mit Betonfüllung über KG (ohne Dämmung)
und EG, Holzbalkendecke über OG

Treppen:

Kelleraußentreppe:
Beton

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Fliesen, fehlendes Geländer, neuere Holztreppe
OG zu DG

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, fehlender Holzschutzanstrich mit UV-Schäden

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

Oberste Decke gegen Dachraum in Teilen gedämmt, gem. §47

GEG wird eine Überarbeitung/Erneuerung der Dämmung und

Dampfsperre wertmindernd verrechnet

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage mit Zisterne für Waschküche und WC EG nach Angabe der Eigentümerin

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung, modernisiert ab 2015, Fertigstellungsstau Treppenhaus und KG (Verkleidungen usw.);

je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;

je Raum mehrere Steckdosen

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung, gasbetrieben, Fabrikat Vaillant ecoCompact, modernisiert in 2015, inklusive Warmwasserspeicher intern

Wärmeverteilung mittels PLP-Heizkörpern und Röhrenheizkörpern mit Thermostatventilen, erneuert

zusätzlich Kaminanschluss in EG und OG, Ofen im EG mit Beanstandung durch Schornsteinfeger wegen zu geringem Wandabstand

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Fliesen/Feinsteinzeug, modernisiert ab 2015

Wandbekleidungen:

Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen und Anstrich

Sanitärräume halbhoch gefliest, modernisiert

Deckenbekleidungen:

einfacher Deckenputz mit Anstrich

Fenster:

Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung, Baujahr 2005, teilweise Unterhaltungsstau bezüglich äußerem Holzschutzanstrich

Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Naturstein;
Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Türen:

Eingangstür:

Holztür mit Lichtausschnitt, Holzschutzanstrich außen notwendig

Zimmertüren:

einfache Türen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen
modernisiert ab 2015

sanitäre Installation:

EG Bad mit Waschbecken, WC, Urinal, Dusche, modernisiert
OG Bad mit Waschbecken, WC, Wanne, Dusche, modernisiert

besondere Einrichtungen:

Kaminanschluss EG und OG
Regenwasserzisterne mit Anschluss an Waschküche und WC
EG nach Angabe der Eigentümerin

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

siehe Wertermittlungsverfahren, z.B. Fertigstellungsschau Treppenhause Verputz und Elektroinstallation (auch KG), Außenputz Nord und Fensterleibungen, Ertüchtigung/Verbesserung der obersten Deckendämmung gegen unbeheizten Dachraum, usw.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßige Grundrisse, Ausbaureserve Dachgeschoss

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe, Gartentreppe zum EG, kleines Gartenpavillon, Carport ca. 5,20 x 2,60m ohne Katastereintrag

besondere Einrichtungen:

Regenwasserzisterne mit Anschluss an Waschküche und WC
EG
2 Kaminanschlüsse EG und OG

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

siehe Wertermittlungsverfahren

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut bezüglich der bereits modernisierten Gewerke.
Es besteht Fertigstellungsschau hinsichtlich Fassade, Treppenhause usw.

3.3 Garage

Baujahr: ca. 2004;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt, Fertiggarage;

Dachform: Flachdach mit zweiseitig angesetzter Attika als Pultdach
elektrisches Sektionaltor

Fassadenrisse/Putzschäden vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Carport Nord ohne Katastereintrag, kleines Gartenpavillon, Zugangstreppe mit Überdachung, Kellerausstiegstreppe, Gartentreppe zu EG mit Beschädigungen an den Stufen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück in 66450 Bexbach, Am Junkersberg 72 zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bexbach	8835	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bexbach	4	884/36	319 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/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
Bauweise	=	offen Einzelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	=	319 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 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)	=	125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.03.2026	× 1,000	aktuellster Wert

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	319	× 1,250	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen Einzelhaus	Doppelhaushälfte	× 0,900	E2
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,900	E3

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,56 €/m²	
---	----------	--------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,56 €/m²
Fläche	×	319 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	40.372,64 €
	rd.	<u>40.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 insgesamt **40.400,00 €**.

E1: Mindergrößenanpassung nach Modell RV-SB 2025, da der örtliche Ausschuß keine entsprechenden Ableitungen erstellt

Geradlinig interpoliert ca. 1,25

E2: Abweichung der Bebauung, Doppelhaushälfte, sachverständiger Ansatz 0,9

E3: Abweichung der Lage, Eckgrundstück mit entsprechend höheren Lärmimmissionen, aufwendigerer Einfriedung, größerer Fremdeinblick, sachverständiger Ansatz 0,9

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein/Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.041,00 €/m² WF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		18,00 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	116,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.756,00 €	4.410,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.03.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	467.556,10 €	8.528,94 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	467.556,10 €	8.528,94 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	38 Jahre
• prozentual		53,75 %	36,67 %
• Faktor	x	0,4625	0,6333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	216.244,70 €	5.401,38 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	217.244,70 €	5.401,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		222.646,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.132,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	233.778,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	274.178,38 €
Sachwertfaktor, siehe folgend	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	268.694,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	19.400,00 €
Sachwert	=	249.294,81 €
	rd.	249.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir der vorliegenden Bauakte entnommen. 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: **Ein/Zweifamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,6	0,4		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	9,0 %	64,1 %	3,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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 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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Ein/Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.500,00	23,0	345,00
2	1.675,00	9,0	150,75
3	1.920,00	64,1	1.230,72
4	2.315,00	3,9	90,28
5	2.895,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.816,75 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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 1.816,75 €/m² WF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ein/Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,070

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 2.041,12 €/m² WF
 rd. 2.041,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Ein/Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Teilausbau KG Partyraum, Mehrkosten ggü. reinem KG-Ausbau	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Ein/Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
2. Kaminzug mit Ausrohrung für Kaminofen EG/OG	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (222.646,08 €) inkl. Carport, Pavillon, Einfriedung, Hausanschlüsse, Befestigungen, Aussentreppen usw.	11.132,30 €
Summe	11.132,30 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschubs 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: Ein/Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1958 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte			
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0		
Sockelputz/KG erneuert	4	0,5	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,3		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		8,0	1,3		

Ausgehend von den 9,3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1958 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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 Marktberichts ZGA Saarland 2024, LGMB RLP 2025, LK Neunkirchen 2025 bestimmt.

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

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

Die Formeln für die in Abbildung 4.16 dargestellten Kurven lauten:

$$\text{BRW } 70 \text{ €/m}^2: y = -0,22 \ln(x) + 3,7035$$

$$\text{BRW } 90 \text{ €/m}^2: y = -0,2273435533 \ln(x) + 3,815847873$$

$$\text{BRW } 110 \text{ €/m}^2: y = -0,231 \ln(x) + 3,9199$$

$$\text{BRW } 150 \text{ €/m}^2: y = -0,236 \ln(x) + 3,9764$$

0,99/1,02

Bei 270.000€ SW -> 1,0

Marktsegment 2			
Merkmale	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskaufteile			580
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			981
Untersuchungszeitraum	07/2017	03/2024	03/2021
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80		80
Nutzungsdauer (Jahre)	21	79	60
Stufe des Gebäudestandards	2,0	4,6	3,2
Wohnfläche (m²)	50	475	150
Grundstücksfläche (m²)	114	2.345	693
Außenanlagen, % der baul. Anlagen	5		5
vorläufiger Sachwert (€)	119.044	1.077.032	378.304
Bodenwertniveau (€/m²)	31	202	82

Tab. 4.2-3: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzte Grundstücke, Marktsegment 2

Marktsegment 3			
Merkmale	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskaufteile			522
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			841
Untersuchungszeitraum	07/2017	04/2024	01/2021
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80		80
Nutzungsdauer (Jahre)	27	80	59
Stufe des Gebäudestandards	2,0	4,8	3,3
Wohnfläche (m²)	80	370	160
Grundstücksfläche (m²)	150	2.145	613
Außenanlagen, % der baul. Anlagen	5		5
vorläufiger Sachwert (€)	157.415	950.090	416.721
Bodenwertniveau (€/m²)	95	333	190

Tab. 4.2-4: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzte Grundstücke, Marktsegment 3

Marktsegment / Bodenwertniveau (€/m²)					
	1	2	3	4	5
empfohlener Anwendungsbereich	20-80	40-150	60-290	90-410	170-620
vorläufiger Sachwert (€)	45	80	150	240	—
100.000					
125.000					
150.000	1,01			1,29	
175.000	0,97	0,99	1,08	1,24	
200.000	0,94	0,96	1,05	1,20	
225.000	0,91	0,93	1,02	1,16	1,23
250.000	0,89	0,91	0,99	1,13	1,20
275.000	0,86	0,89	0,97	1,11	1,17
300.000	0,85	0,87	0,95	1,08	1,15
325.000	0,83	0,86	0,94	1,06	1,13

Segment 2: 0,89

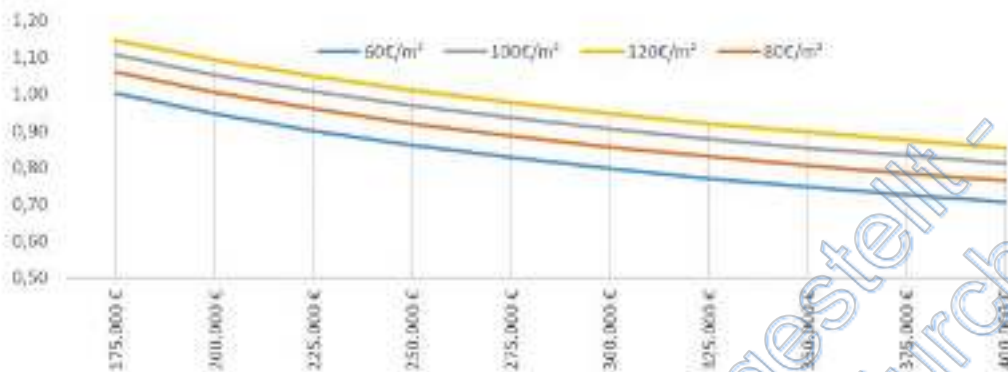
Segment 3: 0,97

Für 125€/m² BRW -> 0,94

Zu- / Abschläge aufgrund abweichender Bauweise

Die Differenzen der Sachwertfaktoren zwischen den freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der abweichenden Bauweise der Reihemittelhäuser sind in der Tabelle 4.2-10 als prozentuale Zu- bzw. Abschläge zum ermittelten Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser angegeben. Keine signifikanten Differenzen konnten zwischen den Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser festgestellt werden. Dort sind die Sachwertfaktoren durch die jeweilige Formel ohne Zu- oder Abschlag zu berechnen.

5.1.1.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR ZWEIFAMILIENHÄUSER



vorläufiger Sachwert	BODENRICHTWERT			
	60€/m²	80€/m²	100€/m²	120€/m²
175.000 €	1,00	1,06	1,11	1,15
200.000 €	0,95	1,01	1,05	1,09
225.000 €	0,90	0,96	1,01	1,05
250.000 €	0,86	0,92	0,97	1,01
275.000 €	0,83	0,89	0,94	0,98
300.000 €	0,80	0,86	0,91	0,95
325.000 €	0,77	0,83	0,88	0,92
350.000 €	0,75	0,81	0,85	0,90
375.000 €	0,73	0,78	0,83	0,87
400.000 €	0,71	0,76	0,81	0,85
425.000 €	0,69	0,75	0,79	0,84

Hinweis: Die rot gekennzeichneten Faktoren wurden extrapoliert (keine ausreichende Datengrundlage).

	Spanne		Mittelwert
vorl. SW	96.692,61 €	408.595,42 €	233.806,14 €
BRW Niveau	65,00 €/m²	125,00 €/m²	86,90 €/m²
GND	80		80
RND	12	61	29
WF	120,00 m²	302,00 m²	186,10 m²
fikt. Baujahre	1956	2004	1972
ASS	1,70	3,30	2,42
Anzahl	58 geeignete Kaufverträge		

Es wurde ein wertrelevanter Unterschied zwischen Zweifamilienhäusern zu Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung festgestellt.

Die Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung wurden im Schnitt +2 % bis +7% höher gehandelt als Zweifamilienhäuser. (bei hohem vorläufigen Sachwert Faktor 1,02 und niedrigem vorläufigen Sachwert Faktor 1,07)

Interpoliert: bei 270.000€ SW -> 1,0

Mittelwert aus 1,0 + 0,94 + 0,99 = **0,98**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.500,00 €
- kleinere Schäden, z.B. Schimmelbefall Bad OG, fehlender Holzschutz Fenster außen, Stufen Gartentreppe -2.500,00 € - Fassadenrisse/Putzschäden Garage -1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.400,00 €
- Fertigstellungsstau Treppenhaus Oberflächen und Elektroinstallation, auch an Installation Hauptverteilung KG -5.000,00 € - Fertigstellungsstau Fassade Nord und Restarbeiten Leibungen -5.000,00 € - unterstellte Verbesserung der Dämmung über oberster Decke gegen Dachraum und Dampfsperre gem. GEG, ca. 72m² x 75€/m² -5.400,00 €	
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
- nachträgliche Genehmigung/Katastereintrag Carport Nord -2.000,00 € - Regewasserzisterne mit Anschluß an Waschküche und WC Erdgeschoss, nach Angabe der Eigentümerin, nicht einsehbar 1.500,00 €	
Summe	-19.400,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein/Zweifamilienhaus	1	Whg.1 EG	58,00		8,50	493,00	5.916,00
	2	Whg.2 OG	58,00		8,50	493,00	5.916,00
Garage		Fertigarage		1,00	70,00	70,00	840,00
		Carport		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			116,00	2,00		1.091,00	13.092,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.092,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.978,24 €
jährlicher Reinertrag	= 10.113,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,73 % von 40.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.102,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.010,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,73 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,108
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 208.222,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 248.622,49 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 248.622,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 19.400,00 €
Ertragswert	= 229.222,49 €
	rd. 229.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt auf Basis der vorliegenden Bauakte. 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen des IVD-Mietspiegels, ehem. qualifizierter Mietspiegel Saar-Pfalz-Kreis, LGMB Rheinland-Pfalz 2025 mit sachverständiger Anpassung an die individuellen Gegebenheiten.

Am Gligger		Dexbach	11	€
Am Junkersberg	alle außer 1	Hextbach	12	€
Am Junkersberg	1	Restbach	11	€

Anlage 3: Qualifizierter Mietspiegel 2020 im Tabellenformat

Profiltyp	Wohnfläche	Eigentümer	Rang	1900 bis 1950					1951 bis					1975					1976 bis 2000				
				Tabelle 1					Tabelle 2					Tabelle 3					Tabelle 4				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
D	11 m²	1	P	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
	12 m²	1	P	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
E	11 m²	1	P	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
	12 m²	1	P	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
				1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11

C9-> 58m² -> 6,58€/m² interpoliert in 2020

Mietpreisindex 2020->2026: 1,11 = 7,24€/m², sachverst. Zuschlag wegen Zweifamilienhaus und umfassenden Modernisierungen: +15% -> **8,33€/m²**

IVD-Mietspiegel 2025:

WOHNUNGSMIETEN (ALTBAU)

Wohnungen zur Miete Altbau									
Gemeinde	einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert		Tendenz
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
B									
Bexbach	5,50	5,80	6,50	6,80	7,50	7,80	8,50	8,80	↗

Ca. 8,00€ in 2025, Ansatz: **8,50€/m²** wegen Zweifamilienhaus und Modernisierungen

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 × 367,00 € 734,00 €
	Garage/Carport	2 × 48,00 € 96,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	116,00 m² × 14,40 €/m² 1.670,40 €
	Garage/Carport	2 × 108,00 € 216,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	261,84 €
Summe		2.978,24 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des LGMB Rheinland-Pfalz 2025, Marktbericht ZGA Saarland 2024 und Marktbericht RV Saarbrücken 2025 bestimmt.

Bei RND 37J -> 2,08%

Landesgrundbuchsmarktbericht 2023

b. Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblichen Nettokaltmieten sind aus der Stichprobe entnommen (zu den Grundlagen der marktüblich erzielbaren Erträge vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.3.1).

Marktsegmente 1-2			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichsobjekte			724
Größe der Stichprobe (incl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			1355
Untersuchungszeitraum	07/2017	04/2024	06/2021
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		80	80
Restnutzungsdauer (Jahre)	24	80	60
Stufe des Gebäudestandard	2,0	4,6	3,3
Wohnfläche [m²]	78	340	155
Grundstückfläche [m²]	114	2.345	721
Bodenwertniveau [€/m²]	14	202	65
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 65 €/m²			
Wohnfläche [m²]	100		6,48
	150		6,50
	200		6,60
	250		5,73

Tab. 2.3-1: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 1 und 2

Marktsegmente 3-4			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			705
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			1306
Untersuchungszeitraum	07/2017	04/2024	06/2021
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	26	80	58
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,8	3,3
Wohnfläche [m²]	79	342	158
Grundstücksfläche [m²]	114	2.128	597
Bodenwertniveau [€/m²]	36	494	101
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 190 €/m²			
Wohnfläche [m²]	100		8,13
	150		7,75
	200		7,50
	250		7,50

Tab. 4.3-4: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzte Grundstücke, Marktsegmente 3 und 4

Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]			
	1-2	3-4	5-6
empfohlener Anwendungsbereich	20-130	70-410	180-1050
Wohnfläche (empfohlener Anwendungsbereich) [m²]: 150 [90-260]			
relative Restnutzungsdauer			
25%			
30%			
35%		2,0%	1,5%
40%	2,4%	2,0%	1,5%
45%	2,4%	2,0%	1,6%
50%	2,4%	2,1%	1,7%
55%	2,3%	2,1%	1,7%
60%	2,3%	2,1%	1,8%
65%	2,3%	2,1%	1,8%
70%	2,3%	2,2%	1,9%
75%	2,3%	2,2%	1,9%
80%	2,3%	2,2%	1,9%
85%	2,3%	2,2%	2,0%
90%	2,3%	2,2%	2,0%
95%	2,3%	2,2%	2,0%

Tab. 4.3-7: Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzte Grundstücke nach Marktsegmenten zum 01.01.2024, jeweils für Wohnungsgrößen von 750 m²

Zu-/Abschläge aufgrund abweichender Bauweise

Die Differenzen der Liegenschaftszinssätze zwischen den freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der abweichenden Bauweise der **Doppelhaushälften** sowie **Reihenendhäuser** sind in der Tabelle 4.3-8 als **prozentualer Zuschlag** zum ermittelten Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser angegeben.

Doppelhaushälfte/Reihenendhaus		
Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz		
23%		
empfohlene Anwendungsbereiche	Bodenwertniveau [€/m²]	Wohnfläche [m²]
	40-500	90-190

Tab. 4.3-8: Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aufgrund der Bauweise „Doppelhaushälfte / Reihenendhaus“

Referenzdaten		
Merkmal	Spanne	
	von	bis
Anzahl Vergleichsauftäge		141
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	25	80
Stufe des Gebäudestandards	1,9	4,2
Wohnfläche [m²]	72	226
Grundstücksfläche [m²]	98	871
Bodenwertniveau [€/m²]	32	1.080
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von ≥ 255 €/m²		
Wohnfläche [m²]	100	8,85
	150	8,20

Tab. 4.3-9: Referenzdaten zu der Stichprobe der Doppelhaushälften / Reiheneindhäuser

RND 37J -> 46% -> $2,4\% \times 1,23 = 2,95\%$

RND 37J -> 3,15%

Mittelwert aus $2,08 + 2,95 + 3,15/3 = 2,73\%$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **249.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **229.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,900}$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[249.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 229.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{239.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein/Zweifamilienhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück in 66450 Bexbach, Am Junkersberg 72

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bexbach	8835	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bexbach	4	884/36

wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 mit rd.

239.000 €

in Worten: zweihundertneunddreißigtausend 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 09.05.2026



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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

Haftungsausschluss:

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**

in **Bexbach, Am Junkersberg 72**

Flur **4**

Flurstücksnummer **884/36**

Wertermittlungstichtag: **24.03.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	126,65	319,00	40.400,00	
Summe:			126,65	319,00	40.400,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Ein/Zweifamilienhaus			116,00	1958	80	37	
Gesamtfläche	Garage		18,00		2004	60	38	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.092,00	2.978,24 € (22,75 %)	2,73	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	348,28 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-167,24 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.060,34 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,26
Verkehrswert/Reinertrag:	23,63

Ergebnisse	
Ertragswert:	229.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	249.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	239.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.03.2026

4.6.6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

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

4.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

4.9 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 16.03.2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild
- Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen
- Anlage 5: Objektfotos

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



**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungs-
objekts**

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

Bruttogrundfläche BGF:

$$10,70 \times 7,80 \times 4 = 333,84\text{m}^2$$

Wohnfläche EG nach Plan:

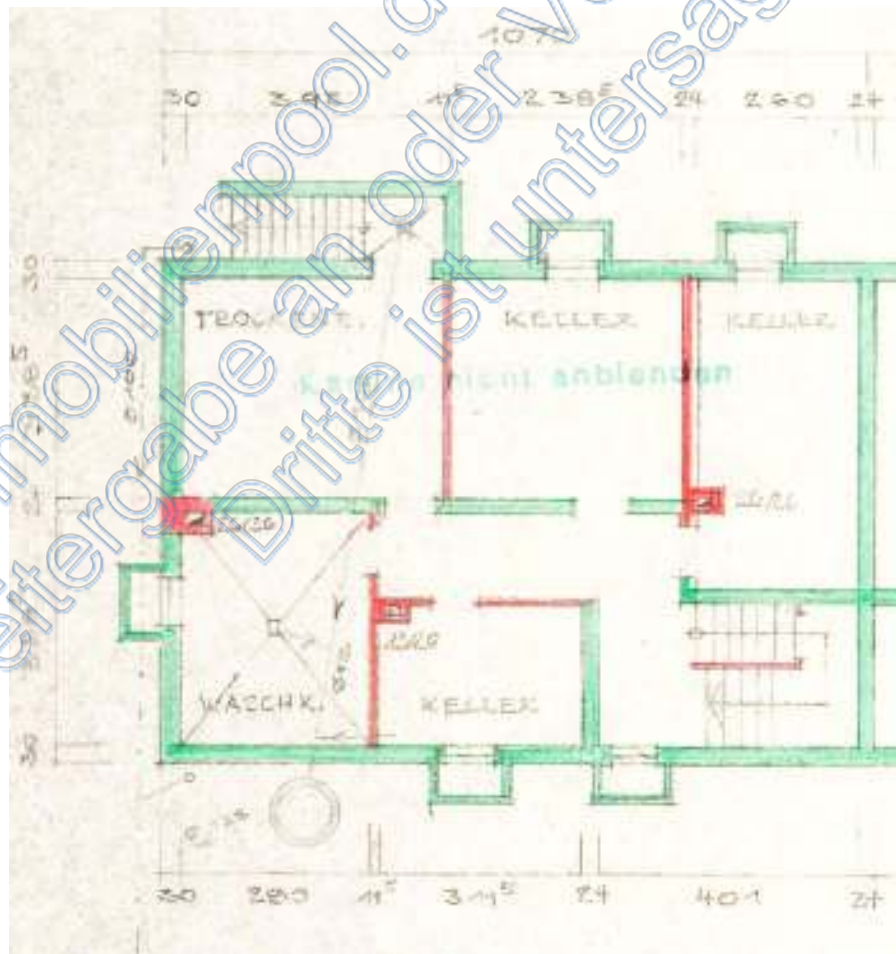
Diele	$3,50 \times 1,30 - 3\% =$	4,4m ²
Wohnen	$3,95 \times 3,50 - 3\% =$	13,4m ²
Schlafen Mitte	$3,50 \times 3,50 - 3\% =$	11,9m ²
Schlafen rechts	$2,60 \times 4,81 - 3\% =$	12,1m ²
Küche	$3,585 \times 2,80 - 3\% =$	9,7m ²
Bad/WC	$2,15 \times 3,12 - 3\% =$	6,5m ²
Summe Plan		58m ²

Wohnfläche OG wie EG nach Plan:

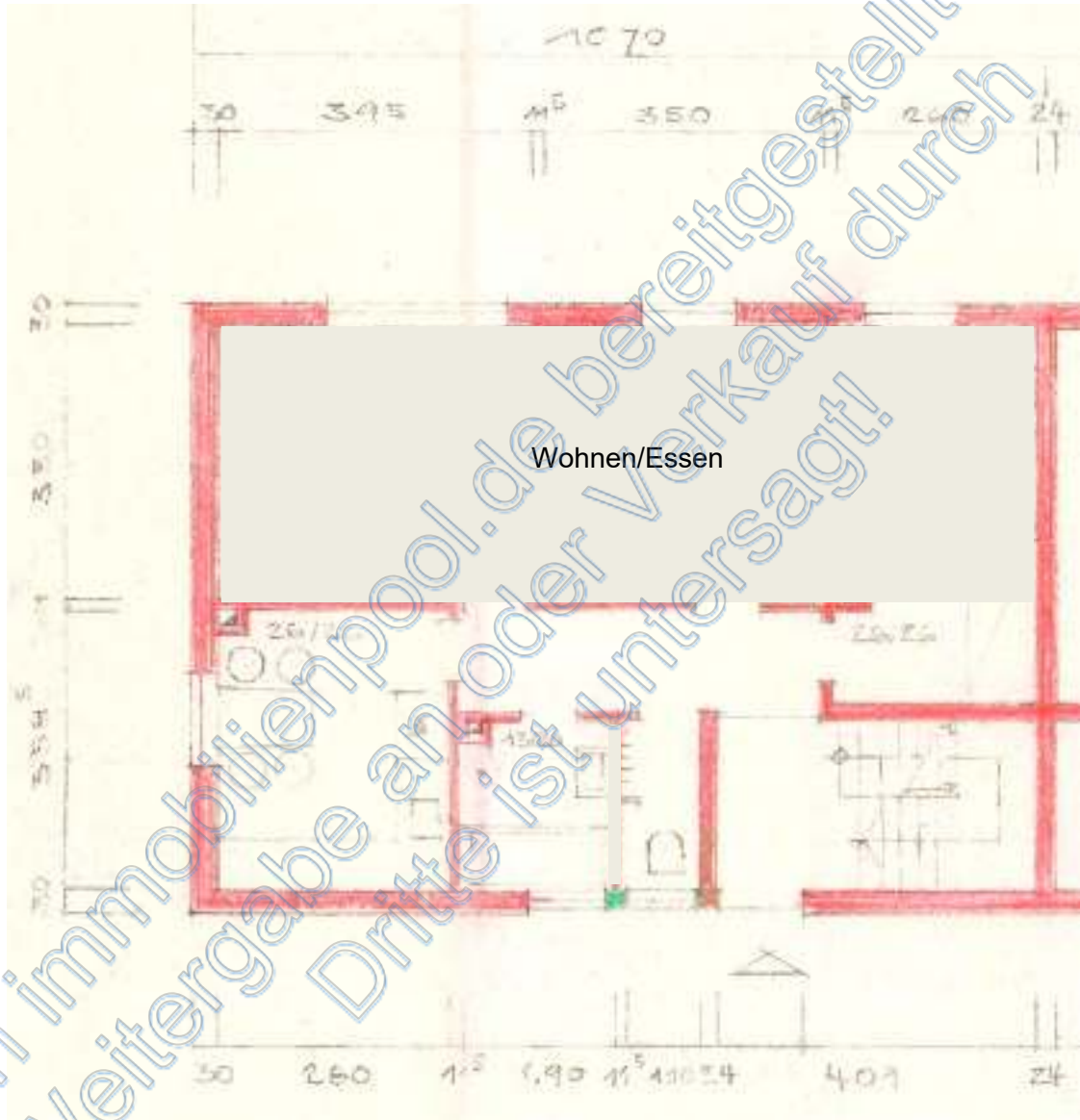
58m²

Summe WF

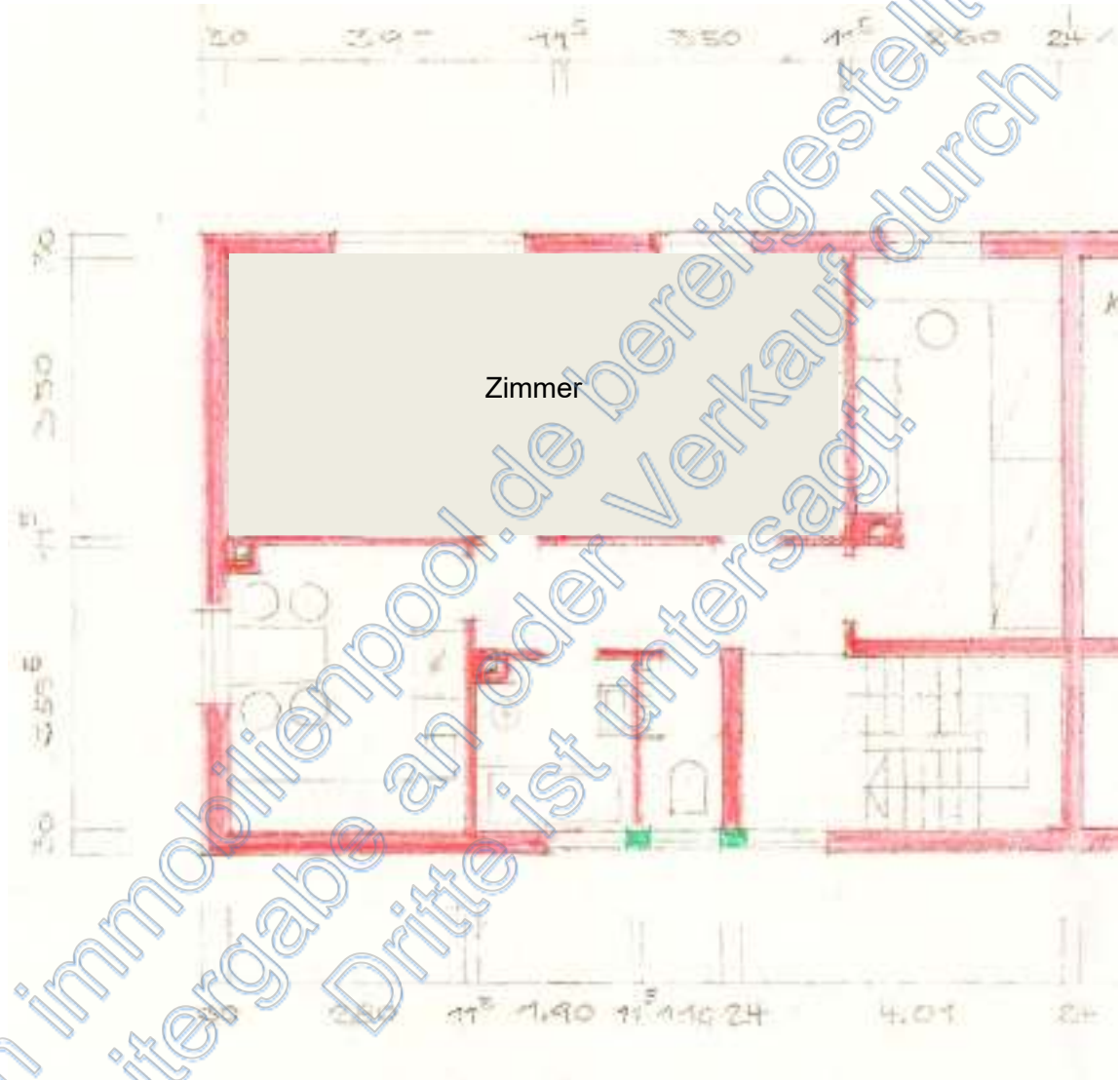
116m²



KG



EG (interne Aufteilung verändert)



OG (Aufteilung verändert)

Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 7



Ansicht Nord mit Carport (ohne Katastereintrag)



Ansicht Südost mit Garage



Fertigstellungsarbeiten Fassade Nord und Fensterleibungen



Dachaufsicht Carport

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 7



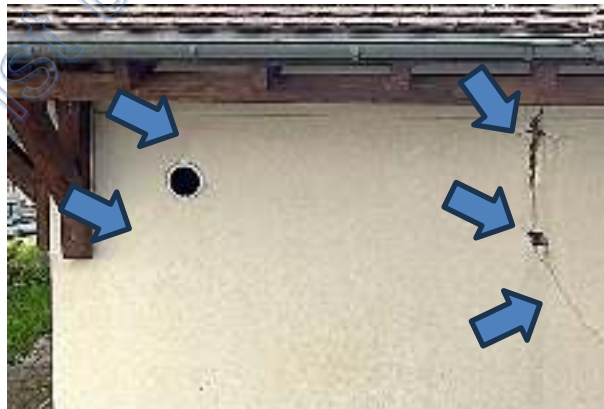
Ansicht Süd



Defekte Treppenstufen Gartentreppe



Kelleraussentreppe



Risse/Putzschäden Fertiggarage

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 7



Innenraum Garage



Hauseingangstür mit notwendigem Holzschutz-
anstrich



Beispiel Fertigstellungstau Fensterleibungen

Wohnraum EG

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 7



Bad EG modernisiert



Elektroinstallation modernisiert



Küche EG

Fertigstellungstau Treppenhaus

Anlage 5: Objektfotos

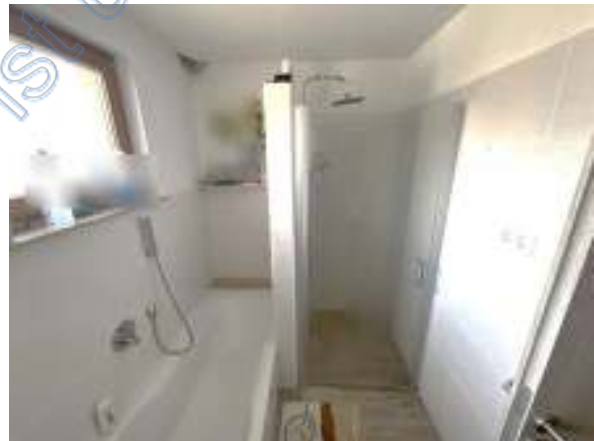
Seite 5 von 7



Fertigstellungstau Treppenhaus



Fertigstellungstau Treppenhaus, Treppe OG zu
DG neu



Innenausbau OG

Bad OG modernisiert

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 7



Schimmelbefall Bad OG Aussenwand



Dachspitze, Verbesserung der Dämmung über
OG unterstellt gem. §47 GEG



KG, Fertigstellungstau Elektroinstallation



Gasbrennwertheizung Bj. 2015

Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 7



Waschküche

Partyraum KG



Elektrohauptverteilung KG



Detail Dachdeckung/Kaminkopf