

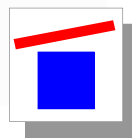
Kein Original
Gutachten!

**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!**

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66424 Homburg, In der Dell 24

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Erbach-Reiskirchen
Blatt: 10731
Gemarkung: Erbach-Reiskirchen
Flur: 11
Flurstück: 2586/16
Grundstücksgröße: 738 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 45/23**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum
Stichtag 31.10.2025 ermittelt mit rd.

575.000 €.¹

Objekt: Einfamilienhaus (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 158 m²)

KG: Arbeitszimmer, WC, Dusche/WC, Hauswirtschaft/Technik,
Heizraum, 2 Kellerräume, Flure, Treppenraum

EG: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Essküche, Schlafzimmer,
Ankleidezimmer, Dusche/WC, Diele, Treppenraum, über-
dachte Terrasse

Baujahr:

Wohnhaus ca. 1969
Garage ca. 2021

Modernisierungen:

ca. 2021 Kernsanierung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei schriftlichen Ausfertigungen (davon
eine für unsere Unterlagen). sowie einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 07.11.2025

Gutachten-Nr.: 2025-11-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

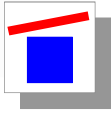
DE.Justiz.fb96e126-9195-4154-b430-
0614818951fb.9b73

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

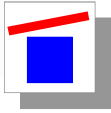


¹ Verkehrswert unter der Fiktion, dass die durchgeführten baulichen Veränderungen nachträglich genehmigt werden können. Unter dem Punkt 1.4 des Gutachtens werden geschätzte Wertminderungen ausgewiesen, die bei eventuell fehlender Genehmigungsfähigkeit verschiedener Maßnahmen vom Verkehrswert in Abzug zu bringen sind.

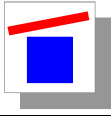


Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Doppelgarage.....	15
3.4	Garage	15
3.5	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20



4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	35
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	36
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.6.5	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	40



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	In der Dell 24 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach-Reiskirchen, Blatt 10731, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Flur 11, Flurstück 2586/16, Fläche 738 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	25.07.2025 entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	25.07.2025 Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung:	Alle Räume des Bewertungsobjekts konnten besichtigt werden. Der nicht ausgebaute Dachraum konnte nicht eingesehen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch die Vertreterin der Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025• Beschluss vom 16.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.11.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohnflächen• Aufmaß des Bewertungsobjekts• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern Von der Vertreterin der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• in geringem Umfang mündliche Informationen während des Ortstermins



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

An dem Bewertungsobjekt wurden **bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigte Veränderungen** durchgeführt. Es konnte **nicht rechtssicher** geklärt werden, welche der baulichen Veränderungen genehmigungsfähig sind.

Um Rechtsicherheit zu erlangen ist es erforderlich vor einer vermögensmäßigen Disposition bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBA) eine Bauvoranfrage für die durchgeführten Baumaßnahmen zu stellen.

Der Sachverständige kann an dieser Stelle lediglich eine unverbindliche Einschätzung über die Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten baulichen Veränderungen vornehmen.

Erneuerung Dach Wohnhaus:

Über dem bestehenden Flachdach wurde (wegen Undichtigkeiten) ein neues flach geneigtes Pulldach errichtet. In der näheren Umgebung wurden Satteldächer und Flachdächer errichtet.

Im Bebauungsplan wurde keine besondere Dachform vorgeschrieben. Das neue Dach widerspricht nach Auffassung des Sachverständigen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Gutachten wird unterstellt, dass das neue Dach genehmigungsfähig ist.

Terrassenüberdachung:

Im Zuge der Dacherneuerung wurde auch eine Terrassenüberdachung hergestellt. Durch die Überdachung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze teilweise überschritten.

Hier besteht das Risiko, dass die Terrassenüberdachung teilweise zurückgebaut werden muss.

Der Sachverständige schätzt die **Rückbaukosten mit rd. 6.000 €**

Garage Wohnhaus:

Die bestehende, an das Wohnhaus angebaute Garage wurde bis auf die südöstliche Grundstücksgrenze erweitert und um ca. 3,40 m zur Gartenseite hin verlängert. Im Bereich der Garageneinfahrt wurde der Vorplatz überdacht. Bedingt durch die Höhe der Garage ist die Einhaltung einer Abstandsfläche von 3 m bis zur Straßenmitte erforderlich.

Die Straßenbreite beträgt gemäß der Katasterkarte ca. 10 m (bis zur Straßenmitte ca. 5 m). Die erforderliche Abstandsfläche wird demnach eingehalten. Jedoch werden die festgesetzten Baugrenzen sowohl in südöstlicher, als auch in südwestlicher Richtung überschritten.

Es besteht somit das Risiko, dass die Garagenerweiterung nicht genehmigungsfähig ist und zurückgebaut werden muss.

Der Sachverständige schätzt die **Rückbaukosten mit rd. 26.500 €**

Zusätzlich wird der **Verkehrswert** durch den entfallenen Garagenstellplatz **um ca. 20.000 € gemindert.**

Garage Grundstücksrückseite:

Die Garage wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze, außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.

Es besteht somit das Risiko, dass die Garage nicht genehmigungsfähig ist und zurückgebaut werden muss.

Der Sachverständige schätzt die **Rückbaukosten mit rd. 5.000 €.**

Zusätzlich wird der **Verkehrswert** durch den entfallenen Garagenstellplatz **um ca. 15.000 € gemindert.**

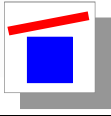
Außenpool:

Im Garten der Bewertungsobjekts wurde ein Pool mit einer Grundfläche von ca. 40 m² errichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Pool eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO darstellt und somit genehmigungsfähig ist. Hierzu sollte jedoch vorab Rücksprache mit der zuständigen UBA gehalten werden.

Die Schwimmbadtechnik befindet sich derzeit in der rückseitigen Garage. Es ist zu prüfen, ob Brand-schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einfriedungsmauer:

Um das Bewertungsgrundstück wurde eine Einfriedungsmauer aus Beton, Mauerwerk und Gabionen errichtet. Dem Sachverständigen liegt ein Schreiben der Stadt Homburg vom 22.04.2020 vor, nach dem die Mauer an keiner Stelle eine Höhe von 2 m überschreiten darf.



An verschiedenen Stellen haben die Gabionen eine Höhe von ca. 2,50 m. Im Gutachten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Kosten für den Rückbau der obersten Körbe der betroffenen Gabionen in Abzug gebracht, so dass die maximale Höhe von 2,00 m eingehalten wird.

„Spielhaus“:

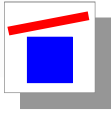
Im Garten wurde ein größeres „Kinderspielhaus“ errichtet. Im Gutachten wird unterstellt, dass das „Spielhaus“ zurückgebaut und veräußert werden kann. Der Sachverständige geht davon aus, dass Rückbau und Veräußerung kostenneutral sind.

Auflassungsvormerkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 2 des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen, Blatt 10731 ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Im Gutachten wird unterstellt, dass die Auflassungsvormerkung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erlischt. Der Sachverständige empfiehlt hierzu nähere Auskünfte beim zuständigen Amtsgericht einzuholen.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Reiskirchen (ca. 1.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Neunkirchen (ca. 18 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 33 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg (ca. 4,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 29 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum von Homburg beträgt ca. 5,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt in Erbach; Grundschule und Ärzte ca. 2 km entfernt in Erbach; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 6 km entfernt in Homburg; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	fast eben; Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>mittlere Breite</u> ca. 21 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 738 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, Dreifrontenlage
--------------------------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

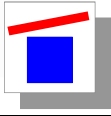
Straßenart:	<u>Am Wäldchen:</u> Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
	<u>In der Dell:</u> Gemeindestraßen; Straßen mit wenig Anliegerverkehr
Straßenausbau:	<u>Am Wäldchen:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
	<u>In der Dell:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; keine Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgaragen; eingefriedet durch Mauer, Gabionen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen, Blatt 10731 folgende wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Auflassungsvormerkung.
---------------------------------------	---

Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens.

Anmerkung:	Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
------------	---



Herrschervermerke:	keine Eintragungen vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.</p> <p>Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.</p> <p>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.</p>

2.5.2 Bauplanungsrecht

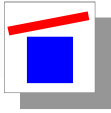
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Dell", folgende Festsetzungen:</p> <p>WR = reines Wohngebiet; Z = I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)</p>
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung.</p> <p>Diese enthält keine wertbeeinflussende Festsetzungen.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und auf Hinweis des Auftraggebers wurden Widersprüche zur ursprünglichen Baugenehmigung festgestellt. Die folgenden Baumaßnahmen wurden bislang nicht genehmigt:

- Erneuerung der Dachkonstruktion als Pultdach (vormals Flachdach)
- Erweiterung der Garage bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze
- Errichtung einer Überdachung im Einfahrtbereich der Doppelgarage
- Erweiterung der Terrasse incl. Überdachung
- Errichtung eines Außenpools
- Errichtung einer Garage an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Errichtung einer Einfriedungsmauer
- Errichtung eines „Kinderspielhauses“



Durch die Baumaßnahmen wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen teilweise überschritten.

Eine rechtssichere Klärung, welche Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind, war nicht möglich. Um Rechtssicherheit zu erlangen, ist es erforderlich bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage zu stellen (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens).

Bei dieser Wertermittlung wird zunächst die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Im Anschluss wird die Wertminderung für den Fall, dass verschiedene Baumaßnahmen nicht genehmigungsfähig sind ermittelt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

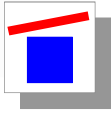
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

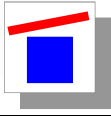
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs-, Modernisierungs- sowie eventuell anfallender Rückbaukosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.

Die für den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig, unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1969 (gemäß Planunterlagen); ca. 2021 Erweiterung der Garage und Errichtung einer Terrassenüberdachung; ca. 2021/2022 Errichtung eines Außenpools und einer Garage
Modernisierungen:	ca. 2021/2022: Errichtung eines neuen Dachstuhls, vollständige Erneuerung des Innenausbau (incl. Haustechnik), Erneuerung der Fenster, Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.



Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;
überdachter Eingangsbereich;
überdachte Terrasse an der Gebäuderückseite

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hobbyraum, WC, Dusche/WC, Hauswirtschaft/Technikraum, Heizraum, 2 Kellerräume, Flure, Treppenraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Kinderzimmer, Essküche, Schlafzimmer, Ankleideraum, Dusche/WC, Diele, Treppenraum,
überdachte Terrasse

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

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk (tlw. mit Vorsatzschalen), mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken: KG: Stahlbetonbalkendecke

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton mit Plattenbelag

Kellertreppe:
Beton mit Marmorbelag, mit Stufenbeleuchtung;
kein Handlauf

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, (vermutlich) Nagelplattenbinder

Dachform:
Pulldach

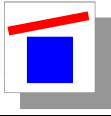
Dacheindeckung:
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Stahlblech;
Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: reichliche Ausstattung;
alle Räume mit LED-Linearleuchten;
je Raum mehrere Steckdosen;
hochwertige Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Kameraüberwachung, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

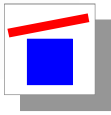


Heizung:	Gaszentralheizung; wandhängende Brennwerttherme, Baujahr unbekannt, Fabrikat Viessmann Vitodens 300; Fußbodenheizung, Baujahr vermutlich ca. 2021/2022
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; Warmwasserspeicher, Baujahr unbekannt, Fabrikat Viessmann Vitocell 100

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; WC und Dusche/WC: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; gute Beschläge; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Putz
Türen:	<u>Innentüren:</u> profilierte Türen aus Holzwerkstoffen; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank, Duschtrennung aus Glas, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>WC:</u> 1 WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Hauswirtschaftsraum:</u> 1 Waschmaschinenanschluss
Bauschäden und Baumängel:	geringe Raumhöhe Arbeitszimmer
Grundrissgestaltung:	individuell



3.2.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Marmorfliesen (gemäß Angaben beim Ortstermin), Fertigparkett; Dusche/WC: Marmorfliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; Dusche/WC Marmorfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; gute Beschläge; Rollläden aus Aluminium, Außenjalousien aus Metall
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Aluminiumtür mit geschlossener Füllung, Einbruchschutz <u>Innentüren:</u> glatte Türen aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC:</u> 1 schwellenfreie Dusche mit Linienentwässerung, 1 WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschtisch (wurde ausgebaut, Unterputzarmatur vorhanden), Duschtrennung aus Glas; sehr gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Installationswand Dusche/WC wurde geöffnet (Spiegel vermutlich ausgebaut)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Überdachung im Bereich Garagenzufahrt/ Hauseingang, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.



3.3 Doppelgarage

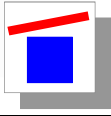
Doppelgarage;	
Baujahr:	ca. 1969, Erweiterung ca. 2021;
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich;
Dachform:	Pultdach;
Dach:	Sandwechelemente;
Tor:	Rolltor aus Metall mit elektrischem Antrieb;
Nebeneingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt;
Boden:	Beton;
Fenster:	keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale:	Abstellraum und Nasszelle (1 WC mit Unterputzspülkaste und Zerkacker, 1 Waschtisch) im hinteren Bereich;
Bauschäden/-mängel:	Absatz im Boden zwischen ursprünglicher Garage und Erweiterung

3.4 Garage

Einzelgarage;	
Baujahr:	ca. 2021;
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich;
Dachform:	Flachdach;
Dach aus:	Holz mit Schalung aus OSB-Platten und (vermutlich) Abdichtungsbahnen;
Tor:	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Nebeneingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt;
Boden:	Beton;
Fenster:	keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss;
Besondere Einrichtungen:	Schwimmbadtechnik;
Bauschäden/-mängel:	Feuchtigkeitsschäden (Ursache vermutlich Undichtigkeit an der Schwimmbadtechnik)

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Zapfstellen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Gabionen), Gartenfläche mit Kunstrasen, Außenpool



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66424 Homburg, In der Dell 24 zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erbach-Reiskirchen	10731	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erbach-Reiskirchen	11	2586/16	738 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

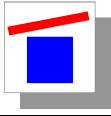
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/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)	=	1
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	738 m ²
Orientierung	=	Südwestlage

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



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

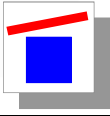
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	Doppelhaus	freistehend	× 1,110	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 177,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	738	× 0,956	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1	1	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Mehrfrontenlage	× 0,900	E4
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Südwestlage	× 1,080	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 165,03 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 165,03 €/m²	
Fläche	× 738 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 121.792,14 € rd. 122.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 insgesamt **122.000,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis mitgeteilten örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Die Wertrelationen im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % (Faktor 0,9)
- beim Mittelhaus 80 % (Faktor 0,8).

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Faktor von $1,00 / 0,90 = \text{rd. } 1,11$.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E4

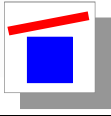
Die Mehrfrontenlage des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt der Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe von 10 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert.

E5

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

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

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

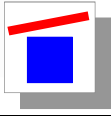
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37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

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

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

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

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

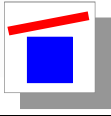
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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



Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

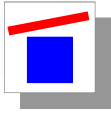
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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.

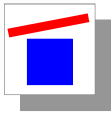


4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.217,00 €/m ² WF	461,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		55,00 m ²	28,50 m ²
Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) ²	x	145,50 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.500,00 €	7.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	336.073,50 €	32.355,00 €	13.822,50 €
Baupreisindex (BPI) 31.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	637.195,36 €	61.345,08 €	26.069,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	637.195,36 €	61.345,08 €	26.069,23 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre	56 Jahre	56 Jahre
• prozentual		20,00 %	6,67 %	6,67 %
• Faktor	x	0,8	0,9333	0,9333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	509.756,29 €	57.253,36 €	24.330,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	516.756,29 €	57.253,36 €	24.330,41 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		598.340,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	47.867,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	646.207,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	122.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	768.207,26 €
Sachwertfaktor	x	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	599.201,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Sachwert	=	578.201,66 €
	rd.	578.000,00 €

² Die Wohn-/Nutzfläche wird für das Sach-/Ertragswertverfahren teilweise (z.B. wegen Ansatz von Außenflächen) unterschiedlich ermittelt. Dadurch ist es möglich, dass die Flächenangaben (m²) in den einzelnen Verfahren nicht identisch sind.



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

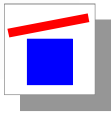
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	24,3 %	74,5 %	1,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz



Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
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 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

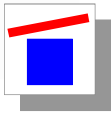
Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.835,00	0,0	0,00
2	2.040,00	0,0	0,00
3	2.340,00	24,3	568,62
4	2.820,00	74,5	2.100,90
5	3.535,00	1,2	42,42
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.711,94 gewogener Standard = 3,8			

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 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 2.711,94 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Objektgröße × 0,980

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 2.657,70 €/m² WF
rd. 2.658,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.100,00	0,0	0,00
2	1.220,00	0,0	0,00
3	1.400,00	24,3	340,20
4	1.685,00	74,5	1.255,33
5	2.115,00	1,2	25,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.620,91 gewogener Standard = 3,8			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

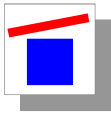
Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.620,91 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Objektgröße × 0,980

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.588,49 €/m² WF
rd. 1.588,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	2.658,00	85,50	58,76	1.561,84
Gebäudeteil 2	1.588,00	60,00	41,24	654,89
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				2.217,00



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

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	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

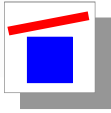
Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• Doppelgarage × 0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 460,75 €/m² BGF
rd. 461,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

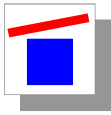
Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2,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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) überdachte Terrasse	13.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	7.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €



Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Überdachung Garage/ Hauseingangsbereich	7.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

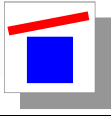
Für wohnbaulich genutzte Grundstücke beträgt der Wert von Außenanlagen (inklusive Pools) in der Regel zwischen 2 % und 8 % des Werts der sonstigen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude), in Ausnahmefällen bis zu 10 % [Teil 07 Kap. 02 Begriffe Grundlagen.pdf-219]. Bei besonders aufwendigen Außenanlagen, wie einem hochwertigen Außenpool, kann der Anteil im oberen Bereich dieser Spanne liegen. Errechnen sich höhere relative Wertanteile, ist kritisch zu prüfen, ob sich tatsächlich auch der Verkehrswert des Grundstücks in demselben Maß erhöht [Teil 07 Kap. 02 Begriffe Grundlagen.pdf-219].

Der Sachverständige erachtet den oberen Spannenwert in Höhe von 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte für angemessen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (598.340,06 €)	47.867,20 €
Summe	47.867,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.



Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1969 errichtete Gebäude wurde ca. im Jahr 2021 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2021,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente und Fassaden	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

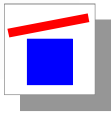
$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2021 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 12 \text{ Jahre} = 2009.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 2009 = 16$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$) 64 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 64 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2009.

Alterswertminderung

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



Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes, sowie
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

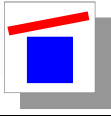
Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Wertminderung wegen leichten Feuchtigkeitschäden KG	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.000,00 €
• geringfügiger Unterhaltungsstau	-5.000,00 €	
• Rückbau oberste Körbe Gabionen	-1.000,00 €	
• Rückbau "Spielhaus" ³	0,00 €	
Weitere Besonderheiten		-14.000,00 €
• Kosten Baugenehmigungen	-1.000,00 €	
• Planungskosten (Genehmigungsplanung und Statik)	-13.000,00 €	
Summe		-21.000,00 €

³ Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

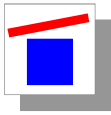
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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



4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

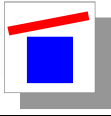
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

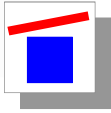
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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



4.5.3 Ertragswertberechnung

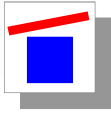
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ⁴ (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	158,00		9,70	rd. 1.535,00	18.420,00
Doppelgarage	2	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Garage ⁵	3	Garage		1,00	-	25,00	300,00
Summe			158,00	3,00		1.660,00	19.920,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.920,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.428,40 €
jährlicher Reinertrag	= 16.491,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,23 % von 122.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.720,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.771,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,23 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,912
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 467.002,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 122.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 589.002,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 589.002,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21.000,00 €
Ertragswert	= 568.002,15 €
	rd. 568.000,00 €

⁴ Die Wohn-/Nutzfläche wird für das Sach-/Ertragswertverfahren teilweise (z.B. wegen Ansatz von Außenflächen) unterschiedlich ermittelt. Dadurch ist es möglich, dass die Flächenangaben (m²) in den einzelnen Verfahren nicht identisch sind.

⁵ Aufgrund der eingeschränkten Breite der Zufahrtsstraße und der geringen Tiefe der Garage (ca. 4,80 m) wird die Nettokaltmiete von 45 €/Monat auf 25 €/Monat reduziert.



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2018 für den Saarpfalz-Kreis“, Fortschreibung 2020 ⁶
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

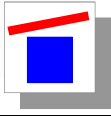
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) 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.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 47,00 €	141,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	158,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.212,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		398,40 €
Summe			3.428,40 €

⁶ Der Mietspiegel hat am 09.12.2022, wegen Zeitablauf, seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.



Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle des Saarlandes, sowie
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Markt-anpassung 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

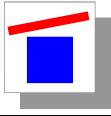
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen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

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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. **578.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **568.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

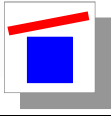
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[578.000,00 € \times 0,900 + 568.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 575.000,00 €$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66424 Homburg, In der Dell 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erbach-Reiskirchen	10731	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erbach-Reiskirchen	11	2586/16

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 mit rd.

575.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 07. November 2025

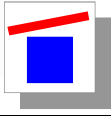
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

LBO

Landesbauordnung des Saarlandes

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

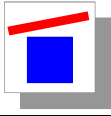
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

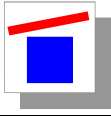
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Flächenberechnung
- Anlage 5: Grundrisszeichnungen



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1:20.000

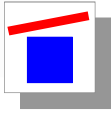
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, 73760 Ostfildern
Aktualität: online



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



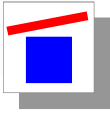
Anlage 3: Fotos



Straßenansicht Wohnhaus und Doppelgarage



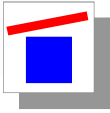
Seitenansicht links, Doppelgarage (fehlende Baugenehmigung)



Gartenansicht (Terrassenüberdachung, fehlende Baugenehmigung)



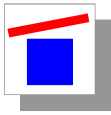
Garage Grundstücksrückseite (eingeschränkte Zufahrt, fehlende Baugenehmigung)



Außenpool und Rückseite Garage (fehlende Baugenehmigungen)



Doppelgarage mit überdachter Zufahrt (fehlende Baugenehmigung)



Anlage 4: Flächenberechnung

Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnflächen:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR}) ⁷	wohnwertab- hängige Wohn- fläche
Erdgeschoss	Essküche	24,89	1,00	24,89
	Wohnzimmer	28,77	1,00	28,77
	Schlafzimmer	16,09	1,00	16,09
	Ankleidezimmer	12,51	1,00	12,51
	Kinderzimmer	11,70	1,00	11,70
	Dusche/WC	5,07	1,00	5,07
	Diele	16,51	1,00	16,51
	Summe EG			
Kellergeschoss	Arbeiten	30,26	0,74 ⁸	22,39
	Dusche/WC	5,49	0,74	4,06
	WC	4,87	0,74	3,60
	Summe KG			30,05
gesamt (ohne Außen- bereichsfläche)		156,16		145,59
Erdgeschoss	Terrasse	53,13	0,23 ⁹	12,22
gesamt		209,29		157,81

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 158 m²

⁷ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁸ Gemäß Anlage zu § 9 WMR, Nr. 7 (Wohnwertfaktoren für Hobbyräume) und Nr. 1 (Wohnwertfaktoren für Räume mit unüblichen Raumhöhen (ca. 2,01 m – 2,04 m)) wird die anrechenbare Wohnfläche um den Faktor $0,90 \times 0,82 = \text{rd. } 0,74$ reduziert.

⁹ Gemäß Anlage zu § 9 WMR, Nr. 2 (Wohnwertfaktoren für Balkone, Terrassen etc.) beträgt die anrechenbare Fläche von Außenwohnbereichen 15 % der Innenwohnfläche. Darüberhinausgehende Flächen sind mit 40 % des Wohnwertfaktors zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Sachverständige einen **Wohnwertfaktor von 0,50** für angemessen.

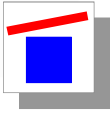
Die Innenwohnfläche EG beträgt ca. 115,54 m².

Die Terrassenfläche beträgt ca. 53 m².

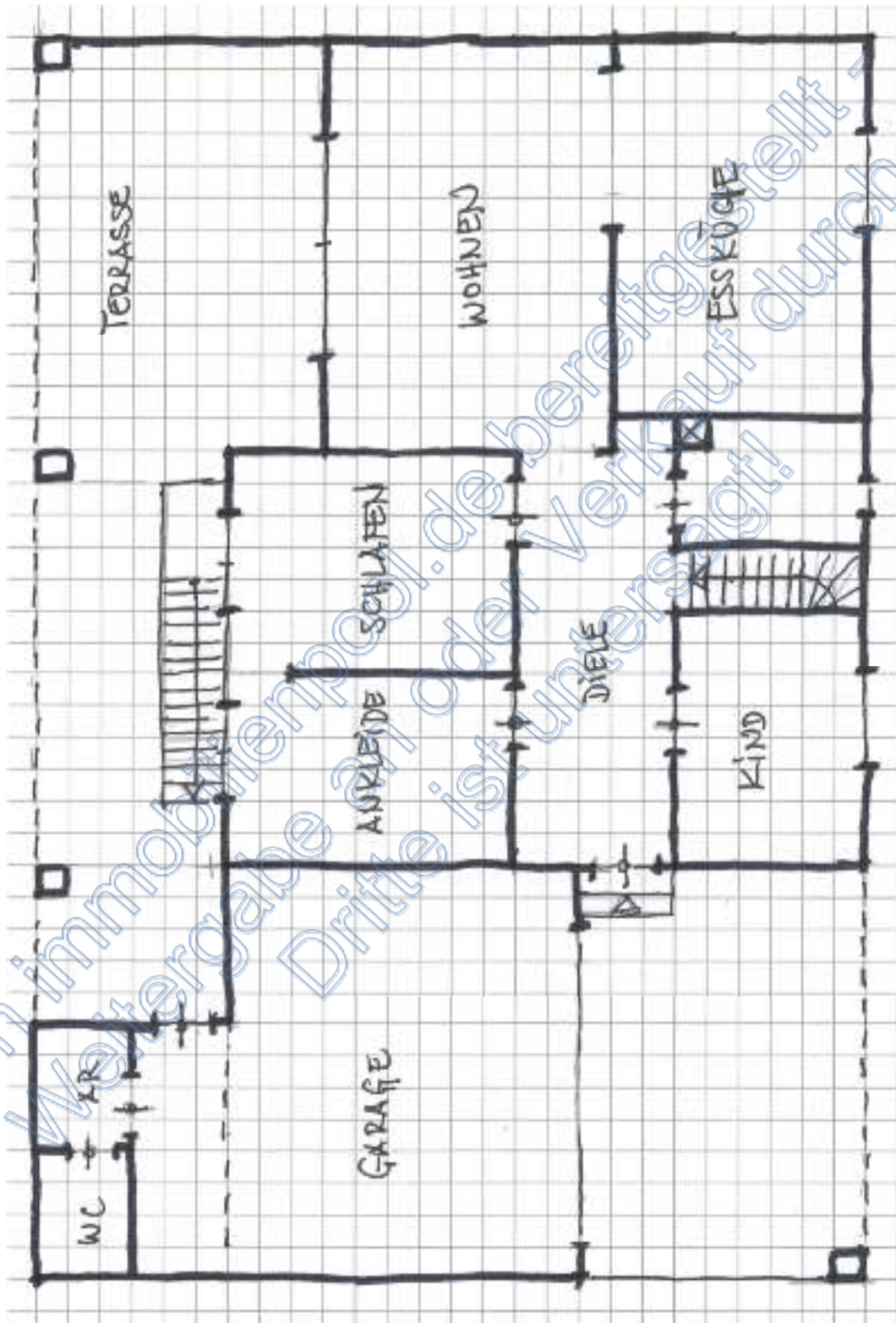
Voll anrechenbare Fläche: $115,54 \text{ m}^2 \times 0,15 = 17,33 \text{ m}^2$

Die Terrassenfläche wird nur bis zum zweifachen der anrechenbaren Größe berücksichtigt. Die darüberhinausgehende Fläche bleibt ohne Wertansatz.

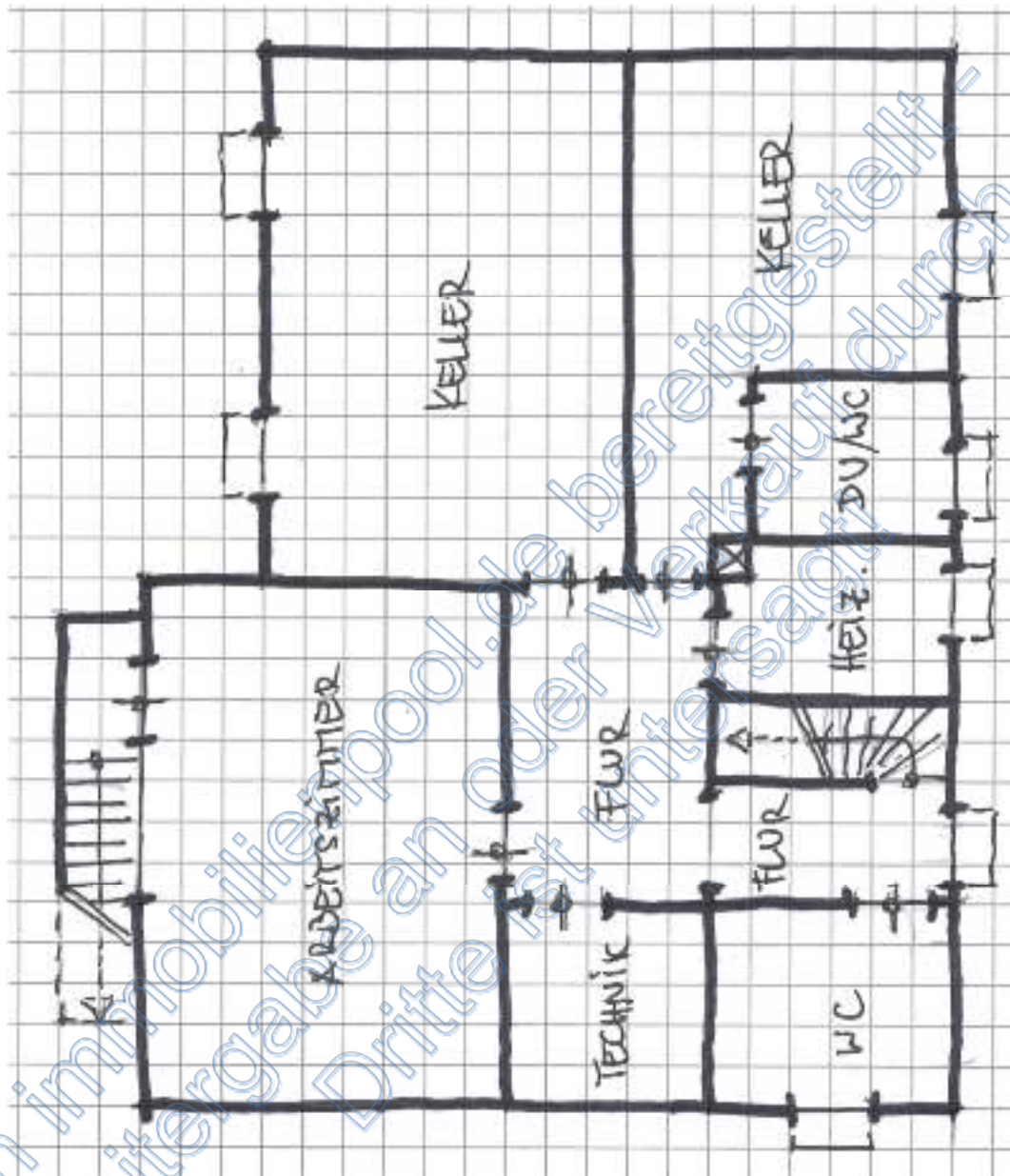
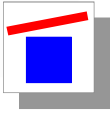
f_{WMR} Terrasse und Balkon: $(17,33 \times 0,50 + 17,33 \times 0,50 \times 0,40) / 53,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,23$



Anlage 5: Grundrisse (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss