

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!**

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis

Amtsgericht Saarlouis  
Prälat-Subtil-Ring 10  
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31  
66740 Saarlouis  
Telefon: 06831/444-337  
Telefax: 06831/444-516  
Datum: 20.04.2026  
Az.: Ga 5-2026

## GUTACHTEN ANONYMISIERT

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 66773 Schwalbach, XXX**

Geschäftszeichen 4K 1/25

In der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Schwalbach Blatt 4156 unterlaufender Nummer 1 eingetragene Grundstück, Gem. Schwalbach, Fl. 8, Fl. Stück 114/60  
Objekt: XXX

**Beteiligte:**  
XXX

**Gegen**  
XXX

-Gläubigerin-

-Schuldner-



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag  
20.02.2026 ermittelt mit rd.

**fiktiv unbelastet: 193.000 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

---

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                                  | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                   | <b>6</b>  |
| 2.1      | Lage .....                                                                 | 6         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....                                                     | 6         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                                    | 6         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                                     | 7         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.....                                            | 7         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                           | 7         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 8         |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 8         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....                                                     | 8         |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....                                                      | 9         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....             | 9         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                             | 9         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                           | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                     | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....                             | 10        |
| 3.2      | Gebäude .....                                                              | 10        |
| 3.2.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....                           | 10        |
| 3.2.2    | Ausführung und Ausstattung.....                                            | 10        |
| 3.3      | Nebengebäude.....                                                          | 13        |
| 3.4      | Außenanlagen.....                                                          | 13        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>14</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....                                                     | 14        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 14        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....                                                  | 15        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....                                                   | 16        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 16        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....     | 16        |
| 4.4.3    | Sachwertberechnung .....                                                   | 19        |
| 4.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 20        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung.....                                                 | 27        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 27        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 27        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung.....                                                 | 30        |

---

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                      | 31        |
| 4.6      | Verkehrswert .....                                               | 33        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>36</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 36        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 37        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 37        |
| <b>6</b> | <b>Anlagen .....</b>                                             | <b>38</b> |

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

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Einfamilienhaus                                                    |
| Objektadresse:             | XXX<br>66773 Schwalbach                                            |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch Schwalbach                                               |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Schwalbach, Flur 8, Flurstück 114/60, 635 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                           |                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:             | Amtsgericht Saarlouis<br>Prälat-Subtil-Ring 10<br>66740 Saarlouis<br><br>Auftrag vom 07.01.2026 |
| Eigentümer lt. Grundbuch: | Siehe Beschluss                                                                                 |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 20.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Qualitätsstichtag:                                      | 20.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 20.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Der Sachverständige und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Gutachterausschuss wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen GAA</li><li>• Übersichtspläne</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskünfte gegenüber zuständigen Ämtern</li></ul> |
| Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:               | Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw.</li></ul>                                                                                 |

---

Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

Es liegen keine Bestandszeichnungen vor. Die Grundlagen zur Flächenermittlung erfolgten durch die vorhandenen Unterlagen sowie Umrechnungsfaktoren. Die Flächenermittlung ist nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden. Diese sind für dieses Gutachten hinreichend genau.

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden oder die Instandsetzungen sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. auf Grund abweichender Ausführung).

Die Kosten für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden sind tlw. nur gedämpft in Ansatz gebracht, da der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert der Gebäude.

Zur Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde form- und fristgerecht die Ladung erteilt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Objekt wurde nach äußeren Eindrücken bewertet.

#### **Kriegslastenverzeichnis**

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Saarland                                                                                                                   |
| Kreis:                                 | Saarlouis                                                                                                                  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Schwalbach, Ortsteil der Gemeinde Schwalbach<br>Gemeinde Schwalbach mit ca. 18.000 Einwohnern                              |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Autobahn A8, Autobahnanschlüsse 14-Schwalbach<br>und 15-Schwalbach/ Schwarzenholz in Richtung Saarlouis<br>und Neunkirchen |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage: | Das Grundstück befindet sich in der Ortsrandlage;<br>Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;<br>Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Art der Bebauung und Nutzungen in der Wohnbauliche Nutzung  
Straße und im Ortsteil:

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leichte Hanglage  
Garten ist nach südlicher Richtung ausgerichtet

---

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15,- m

Tiefe:

ca. 42,- m

Grundstücksgröße:

Insgesamt 635 m<sup>2</sup>

Bemerkung:

Rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Erschließung über die Straße

Straße mit mäßigem Verkehr vor allem der Anwohner

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Grenzverhältnisse geregelt;

Freistehendes Wohnhaus

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

**#1 Wege- und Versorgungsleitungsrecht** zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke **Gemarkung Schwalbach Flur 8, Pz. 98; 161/97; 160/96; 95; 94; 176/93; 175/92 und 174/92.**

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22 Juli 1969 eingetragen am 15 November 1968 in Blatt 1566; zuletzt in Blatt 2765 mitübertragen.



## **#2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

**Unentgeltliches, lebenslanges Wohnungsrecht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers;** für XXX, geb. am , wohnhaft in ; aufgrund Urteils des Landgerichts Saarbrücken vom 29.02.2024, Az.: 9 O 284/23; eingetragen am 12.11. 2024.

## **#3 Zwangsversteigerung**

Zwangsversteigerung ist angeordnet: gemäß Ersuchen vom 08.01.2025 (Az.: 4 W 1/25, Amtsgericht Saarbrücken) eingetragen am 15.01.2025.

Anmerkung:

**#1** Das im Grundbuch eingetragene Wege- und Versorgungsleitungsrecht bezieht sich auf das Grundstück Flur 8, Pz. 110/13. Dieses ist laut Beschluss des Amtsgerichts nicht in der Zwangsversteigerungssache. Entsprechend findet diese eingetragene Belastung bei diesem Wertgutachten keine Berücksichtigung.

**#2** Laut Amtsgericht soll die Berechnung des Wertersatzes für das im Grundbuch von Schwalbach, Blatt 4156, Abteilung II Nr. 2 eingetragene ‚Unentgeltliche, lebenslange Wohnrecht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers‘ nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Denkmalschutz:

keine

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

---

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Erschlossenes, baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Schwalbach, Schreiben vom 20.01.2026, stehen von Seiten der Gemeinde für das bebaute Grundstück keine Beiträge aus.

Anmerkung:

/

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Bewertungsobjekt wird derzeit bewohnt.

---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 so weit 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.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:          | Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)<br>ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt,<br>eingeschossig,<br>unterkellert<br>ausgebautes Dachgeschoss<br>freistehend |
| Baujahr:                   | ~ 1960                                                                                                                                                                         |
| Modernisierung:            | Im Hinblick einer nicht stattgefundenen Innenbesichtigung werden keine weiteren Modernisierungen berücksichtigt                                                                |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | durch Anbau (Gebäuderückseite)                                                                                                                                                 |
| Außenansicht:              | Insgesamt verputzt                                                                                                                                                             |

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Konstruktionsart: | massiv                     |
| Fundamente:       | Streifenfundament          |
| Kellerwände:      | Mauerwerk                  |
| Umfassungswände:  | gemauert                   |
| Innenwände:       | gemauert                   |
| Geschossdecken:   | Betondecken   Trägerdecken |

Hauseingang(sbereich):



Da das Objekt nicht zugänglich war, sind zu den nachfolgenden Punkten keine Angaben möglich.

Treppen:

Treppe zum Dachgeschoss: /

Treppe zum Dachraum: /

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss: /

Erdgeschoss: /

Dachgeschoss: /

Keine Innenbesichtigung möglich

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: EG + DG, Anbau mit Dachterrasse

**Beschreibungseinheit**

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume; Küche; Diele

Keine Innenbesichtigung möglich

---

bzw. Flur; Bad/WC; Terrasse/Balkon:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Keine Innenbesichtigung möglich

## Fenster und Türen

Fenster:

Weißer Kunststofffenster

Türen:

Eingangstür:

Holztür mit 3 schmalen Glaselementen

Zimmertüren:

## Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Heizung:

Warmwasserversorgung:

Sanitäre Installation:

Keine Innenbesichtigung möglich

## Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

## Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge; Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen; Fenster;

Türen:

Kellergarage mit 2 flügelige Holztür  
[4 schmalen Glaselementen]

Dach:

Dachkonstruktion:

Zimmermannskonstruktion

Dachform:

Satteldach;  
Anbau (Flachdach) / Dachterrasse



Dacheindeckung:

Ziegeldachsteineindeckung; *beschichtet*

/

Kamin:

Schornstein über Dach mit Fassadenplatten verkleidet

Anmerkung:

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

Besondere Einrichtungen:

Belichtung und Besonnung:

Grundrissgestaltung:

Bauschäden und Baumängel:

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine Innenbesichtigung möglich

### **3.3 Nebengebäude**

Keine ersichtlich

### **3.4 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Das Bewertungsobjekt steht an einer leicht ansteigenden Straße mit ca. 4% Steigung. Die Grundstücksebene liegt ca. 1.50 über dem Gehwegniveau. Das Grundstück ist über 6 gepflasterte Außenstufen erreichbar, des Weiteren zum Gehweg hinabfallend und durch ein ca. 30 cm bis 100 cm hohe Gartenmauer umfasst.

Die Rangierfläche vor der frontseitigen Kellergarage ist mit einer Asphaltsschicht versehen.

Auf der rechten Seite ist als Sichtschutz ein Sichtschutzzaun aus Holz angebracht, sowie auf der linken Seite, im Bereich der Gebäuderückseite befindet sich eine ca. 2,5 hohe verputzte, gemauerte Wand mit einer gebogenen Gartentür in Metallstaboptik.

Das Gelände ist nach hinten hin leicht ansteigend mit ca. 2% Steigung.

Auf der Grundstücksrückseite befinden sich 2 Holz-Gartenhäuschen. Des Weiteren 2 großgewachsen Bäume und die restliche Grundstücksfläche ist mehrheitlich mit Rasen versehen.



---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66773 Schwalbach, XXX zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|            |       |           |                    |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Schwalbach | 4156  | 1         |                    |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Schwalbach | 8     | 114/60    | 635 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 20.02.2026         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 635 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                               | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 20.02.2026           | × 1,040          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |              |     |                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|-------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |              | =   | 135,20 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe | 635 | × 1,000                       |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |              | =   | <b>135,20 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |  |   | Erläuterung                                  |
|------------------------------------------------------------|--|---|----------------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert |  | = | <b>135,20 €/m<sup>2</sup></b>                |
| Fläche                                                     |  | × | 635 m <sup>2</sup>                           |
| beitragsfreier Bodenwert                                   |  | = | 85.852,00 €<br><b><u>rd. 85.900,00 €</u></b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt **85.900,00 €**.

---

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen



---

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Einfamilienhaus | Anbau (Dachterrasse) |
|------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|----------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 754,00 €/m² BGF | 1.067,00 €/m² BGF    |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                 |                      |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 259,00 m²       | 30,00 m²             |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 2.200,00 €      | 14.800,00 €          |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 197.486,00 €    | 46.810,00 €          |
| Baupreisindex (BPI) 20.02.2026 (2010 = 100)                                  | x | 190,6/100       | 190,6/100            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 376.408,32 €    | 89.219,86 €          |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000           | 1,000                |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 376.408,32 €    | 89.219,86 €          |
| Alterswertminderung                                                          |   |                 |                      |
| • Modell                                                                     |   | linear          | linear               |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre        | 80 Jahre             |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 18 Jahre        | 29 Jahre             |
| • prozentual                                                                 |   | 77,50 %         | 63,75 %              |
| • Faktor                                                                     | x | 0,225           | 0,3625               |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 84.691,87 €     | 32.342,20 €          |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 117.034,07 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 5.851,70 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 122.885,77 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 85.900,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 208.785,77 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 1,13         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 35.389,19 €  |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 200.538,73 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 8.000,00 €   |
| Sachwert                                                              | =   | 192.538,73 € |
|                                                                       | rd. | 193.000,00 € |



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 0,1            |        | 0,9    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 24,1 %         | 34,0 % | 41,9 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                        |                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände             |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach                   |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                                      |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1        | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                                                         |
| Standardstufe 3        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                                                                  |
| Innenwände und -türen  |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                            |

|                                 |                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                          |
| Fußböden                        |                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                         |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                              |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                         |
| Heizung                         |                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                        |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                      |

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                                                                                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                     | 655,00                                | 24,1                                           | 157,86                                     |
| 2                                                                                                                                     | 725,00                                | 34,0                                           | 246,50                                     |
| 3                                                                                                                                     | 835,00                                | 41,9                                           | 349,86                                     |
| 4                                                                                                                                     | 1.005,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                                                                                                                     | 1.260,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 754,22<br>gewogener Standard = 2,3<br>(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 754,22 €/m² BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 • Objektgröße × 1,000

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 754,22 €/m² BGF  
 rd. 754,00 €/m² BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 5,5 %          | 84,0 % | 10,5 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)         |
| Dach                            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                               |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 1                 | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                              |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                                  |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                      |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                                 |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                                   |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                              |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Anbau (Dachterrasse)**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                                                                                           | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                       | 920,00                                | 5,5                                            | 50,60                                      |
| 2                                                                                                                                       | 1.025,00                              | 84,0                                           | 861,00                                     |
| 3                                                                                                                                       | 1.180,00                              | 10,5                                           | 123,90                                     |
| 4                                                                                                                                       | 1.420,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                                                                                                                       | 1.775,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.035,50<br>gewogener Standard = 2,1<br>(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

|                                                      |     |                   |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010                  |     | 1.035,50 €/m² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter |     |                   |
| • Objektgröße                                        | ×   | 1,000             |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren           |     |                   |
| • Fundament                                          | ×   | 1,030             |
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>            | =   | 1.066,57 €/m² BGF |
|                                                      | rd. | 1.067,00 €/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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellkosten |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten    | 0,00€                            |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                  |
| EINGANG                                | 800,00 €                         |
| Markise [DG]                           | 1.400,00 €                       |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€                            |
| Summe                                  | 2.200,00 €                       |



Gebäude: Anbau (Dachterrasse)

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten    | 0,00€                                |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Dachterrasse                           | 11.500,00 €                          |
| Markiese                               | 1.800,00 €                           |
| Treppenstufen                          | 1.500,00 €                           |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€                                |
| Summe                                  | 14.800,00 €                          |

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (117.034,07 €) | 5.851,70 €                       |
| Summe                                                                               | 5.851,70 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen



durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschlags 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 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Jahr | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|------|------------|
|                                                                   |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |      |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4               | 0,5                     | 0,0                    |      |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2               | 0,5                     | 0,0                    |      |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2               | 0,0                     | 0,0                    |      |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2               | 0,5                     | 0,0                    |      |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4               | 0,0                     | 0,0                    |      |            |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2               | 0,0                     | 0,0                    |      |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2               | 0,0                     | 0,0                    |      |            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2               | 0,0                     | 0,0                    |      |            |
| Summe                                                             |                 | 1,5                     | 0,0                    |      |            |

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.
- 

### Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Abschlag |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -15,00 % von (235.927,92 €) | -35.389,19 €      |
| Summe                                              | -35.389,19 €      |

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                  | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden <ul style="list-style-type: none"><li>• pauschale Schätzung</li></ul> | -8.000,00 €             |
| Sonstige Rechte und Belastungen                                                  |                         |
| Summe                                                                            | -8.000,00 €             |

---

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

---

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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



---

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

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

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

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

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

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

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

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



### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung   | Mieteinheit |                  | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                      | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage     |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus      | 1           | Wohnung<br>EG+DG | 147,00*        |                  | 7,00                                  | 1.029,00         | 12.348,00       |
| Anbau (Dachterrasse) |             |                  | -              |                  | -                                     | 0,00             | 0,00            |
| Summe                |             |                  | 147,00         | -                |                                       | 1.029,00         | 12.348,00       |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 12.348,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

|                                                                                                                                              |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                   | <b>12.348,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(21,64 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                 | - 2.672,11 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                 | = 9.675,89 €            |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>0,90 % von 85.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | - 773,10 €              |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                 | = 8.902,79 €            |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer | × 16,549                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                           | = 147.332,27 €          |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | + 85.900,00 €           |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | = 233.232,27 €          |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                  | - 34.984,84 €           |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                              | = 198.247,43 €          |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                       | - 8.000,00 €            |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                           | = 190.247,43 €          |
|                                                                                                                                              | <b>rd. 190.000,00 €</b> |

\*die Wohnfläche wurde hier von der erfassten Bruttogrundfläche (Außenflächen des Baukörpers) abgeleitet. Ein Aufmaß hat nicht stattgefunden

---

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Abschlag |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -15,00 % von (233.232,27 €) | -34.984,84 €      |
| Summe                                              | -34.984,84 €      |

### 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 Unterhaltungszustands 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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Bauschäden                                      | -8.000,00 €             |
| • pauschale Schätzung                           |                         |
| Sonstige Rechte und Belastungen                 |                         |
| Summe                                           | -8.000,00 €             |

---

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **190.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66773 Schwalbach, XXX

|            |       |           |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |
| Schwalbach | 4156  |           |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück |
| Schwalbach | 8     | 114/60    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 mit rd.

**193.000 €**

in Worten: **ein hundred drei und neunzig tausend Euro** ermittelt.

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

---

Die Sachverständige bescheinigt, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 20.04.2026 vorgetragen von:

**XXX**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung 20.04.2026 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

**Vorsitz:** **XXX**  
**Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**  
**Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024**

**Gutachter:** **XXX**

**Gutachterin:** **XXX**

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Besichtigung statt.

Saarlouis, den 20.04.2026

---

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.



---

## 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.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal x.xx1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

---

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

## **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 13.01.2026) erstellt.

---

## 6 Anlagen

Fotos

Orthofoto

Berechnungen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Angaben der Gemeinde zum Grundstück

Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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



## Fotos

Vorderseite



Garagentür



Linke Gebäudeseite



Eingangsbereich





Rechte Gebäudeseite



Gebäuderückseite



Straßensituation

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

## Berechnung der Wohnfläche / Bruttogrundfläche

| Bruttogrundfläche: |  | aus Katasterkarte |   |           |               |
|--------------------|--|-------------------|---|-----------|---------------|
|                    |  | Breite [m]        | x | Länge [m] | = Fläche [m²] |
| KG                 |  | 9,20              |   | 9,40      | 86,48         |
| EG                 |  | 9,20              |   | 9,40      | 86,48         |
| DG                 |  | 9,20              |   | 9,40      | 86,48         |
| Summe BGF          |  |                   |   |           | 259,44        |
| Anbau              |  | aus Orthofoto     |   |           |               |
|                    |  | Breite [m]        |   | Länge [m] | = Fläche [m²] |
|                    |  | 9,2               |   | 3,25      | 29,90         |

| Wohnflächenermittlung: |                            | Umrechnungsfaktoren BGF / WF |                                 |           |               |
|------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| Geschoss               | BGF<br>[Bruttogrundfläche] | /                            | BGF / WF -<br>Umrechnungsfaktor | =         | Fläche [m²]   |
| EG + DG                | 259,44                     | /                            | 2,14                            | =         | 121,23        |
| Anbau                  | 29,90                      | /                            | 0,78                            | =         | 38,33         |
|                        |                            |                              |                                 | 50%       | 19,17         |
| EG + DG                |                            |                              |                                 |           | 140,40        |
| Dachterrasse (Anbau)   |                            | Breite [m]                   | x                               | Länge [m] | = Fläche [m²] |
|                        |                            | 3,25                         |                                 | 8,47      | 27,53         |
|                        |                            |                              |                                 | 25%       | 6,88          |
| Summe WFL              |                            |                              |                                 |           | 147,28        |

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

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



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

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

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

---

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

---

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



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