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!**

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

IMMOVALUE
Marktpreis- und Beleihungswertermittlungen

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Amtsgericht Lebach
Versteigerungsgericht
Saarbrücker Straße 10
**66822 Lebach**

**Andreas Czech**
Lortzingstraße 25,
66450 Bexbach

*Telefon:* 06826 - 934230
*Mobil:* 0175 - 208 59 21
*Telefax:* 06826 - 9331893
*E-Mail:* *info@immovalue-gutachter.de*

Datum: 30.10.2023
Az.: 2023-013-immovalue

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
**in 66809 Nalbach-Piesbach, Litermontstraße 53**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 06.10.2023 ermittelt mit rd.

**540.000[1],- €.**

**Objekt:** freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise (wohnwertabhängige Wohnfläche Hauptwohnung ca. 188 m² und ELW ca. 68 m²), Baujahr 2016

Hauptwohnung: EG mit Flur, Duschbad, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, Speisekammer, Terrasse, Treppenraum zum OG mit Flur, 5 Zimmern, Ankleide, Bad
Einliegerwohnung: EG mit Flur, Bad, Abstellraum, Wohn- und Essbereich, Küche, Zimmer, Bad, Terrasse
KG/UG: Heizungsraum, Heizöllagerraum, Waschküche, Treppenraum

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand. Es besteht ein geringfügiger Renovierungs- und ein Fertigstellungsbedarf.

**Ausfertigung Nr. 2**
Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, zwei davon in digitaler Form, eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

---

[1] Siehe Punkt 1.4

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

**Inhaltsverzeichnis**


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **6** |
| 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 | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **10** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 12 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 12 |
| 3.2.5.2 | Hauptwohnung | 12 |
| 3.2.5.3 | Einliegerwohnung | 13 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.3 | Garage | 14 |
| 3.4 | Außenanlagen | 14 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **15** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 15 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 18 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 19 |


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

| | | |
|---|---|---|
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 19 |
| 4.5 | Sachwertverfahren und Sachwertberechnung | 19 |
| 4.5.1 | Sachwertberechnung | 20 |
| 4.5.2 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 21 |
| 4.6 | Ertragswertermittlung | 27 |
| 4.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 27 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 28 |
| 4.6.3 | Ertragswertberechnung | 30 |
| 4.6.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 31 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 32 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 32 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.7.5 | Verkehrswert | 33 |
| **5** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** | **34** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 34 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 34 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 35 |
| **6** | **Verzeichnis der Anlagen** | **36** |
| 6.1 | Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) | 37 |


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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| Objektadresse: | Litermontstraße 53<br>66809 Nalbach-Piesbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Piesbach, Blatt 3176, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Nalbach-Piesbach, Flur 1, Flurstück 256/1 (755 m²) |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Lebach Versteigerungsgericht<br>Saarbrücker Straße 10<br>66822 Lebach<br><br>Auftrag vom 30.08.2023 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer: | dem Gericht bekannt |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 06.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 06.10.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Eigentümer<br>Eigentümerin<br>Vertreterin der Eigentümerin<br>Vertreter des Eigentümers<br>Nutzerin der Einliegerwohnung<br>Andreas Czech (Gutachter)<br>siehe hierzu Erläuterungen unter Punkt 1.4 dieses Gutachtens |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.08.2023<br><br>Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br>• Bauakte<br><br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:<br>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.09.2023<br>• Berechnung der Wohnfläche<br>• Aufmaß des Bewertungsobjekts<br>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung<br>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern<br>• Baulastenauskunft vom 05.09.2023<br>• Altlastenauskunft vom 08.09.2023 |

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

- Fotodokumentation
- Marktdaten der Güterausschüsse
- sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Ortstermin**

Alle Beteiligten und deren Vertreter (Rechtsanwälte) wurden postalisch "Einschreiben mit Rückschein" über die Ortstermine sowie deren Verschiebungen (da teilweise die Beteiligten bzw. deren Bevollmächtigten verhindert waren) mit den Schreiben vom 02.09.2023, 06.09.2023, 11.09.2023 und 21.09.2023 benachrichtigt.

Zum Ortstermin war die Antragstellerin mit ihrer Vertreterin, der Antraggeber mit seinem Vertreter, die Nutzerin der Einliegerwohnung und der Gutachter zugegen. Der Antraggegner verweigerte der Antragstellerin den Zugang zum Bewertungsobjekt. Die Antragstellerin und deren Vertreterin sowie der Antraggegner und dessen Vertreter einigten sich darauf, dass die Vertreterin der Antragstellerin mit dem Antragsteller und dessen Vertreter bei der Innenbesichtigung zugegen sein dürfen. Die Vertreterin und der Vertreter waren bis 9:30 Uhr bei der Innenbesichtigung anwesend.

Der Antragsgegner untersagte das Erstellen von Innenfotos, so dass von den fehlenden Sockelleisten und dem korrodierten Heizkörper keine Fotodokumentation besteht (siehe hierzu Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Nach Angaben des Antragsgegners liegt ein Energieausweis vor, den er jedoch nicht zur Verfügung stellt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Das Bewertungsobjekt wurde 2016 errichtet und es sind Fertigstellungsarbeiten sowie geringe Baumängel/Bauschäden vorhanden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt renovieren sowie die Baumängel/Bauschäden beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

**ImmoWertV (2021):**

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich bereits auf die ImmoWertV 2021 oder sind abweichend mit ImmoWertV 2010 gekennzeichnet. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.
Es standen jedoch seitens der Gutachterausschüsse und sonstigen herangezogenen Quellen noch keine diesbezüglichen Daten zur Verfügung. Die hier verwendeten Bewertungsparameter (Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, etc.) wurden noch auf Basis der vorangegangenen ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden daher in diesem Gutachten modellkonform in Ansatz gebracht.

**Marktsituation**

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und in ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu fallende Kaufpreise übergegangen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung für oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

Erläuterungen zur Makrolage
Die Gemeinde Nalbach liegt nahe der französischen und luxemburgischen Grenze im Landkreis Saarlouis und befindet sich ca. 22 km nordwestlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Nalbach beherbergt rd. 9.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Nalbach von der Prims durchquert und weiterhin verläuft die Saar südwestlich der Gemeinde.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Nalbach insgesamt ca. 3.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 980 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.578 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 143 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Saarlouis bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 10,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Saarlouis derzeit 5,7 % (zum Vergleich: Saarland: 6,8 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 95,4 Punkten für den Landkreis Saarlouis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Nalbach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Saarlouis den 278. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Erläuterungen zur Mikrolage
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Piesbach', ca. 1,9 km nordöstlich des Ortskerns von Nalbach in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Nalbach verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 6,7 km südwestlich gelegenen Dillingen befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über drei zugehörige Außen- sowie zwei Garagenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur
Nalbach ist über die Bundesstraße B269 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,9 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Saarwellingen'. Die Bushaltestelle 'Piesbach Kirche' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Lebach gelegene Stadtbahnstation 'Lebach-Jabach' mit Anschluss an das Stadtbahnnetz von Saarbrücken (Linie: S1). Nalbach selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 22 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 50 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der immovalue GmbH

| | |
|---|---|
| Topographie | von der Straße leicht ansteigend;<br>Garten mit Westausrichtung |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: | Straßenfront:<br>ca. 22,5 m;<br>mittlere Tiefe:<br>ca. 31,00 m;<br>Grundstücksgröße:<br>insgesamt 755 m²;<br>Bemerkungen:<br>unregelmäßige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkflächen begrenzt vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>Bauwichgarage;<br>eingefriedet durch Mauer, Zaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.08.2023 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 3176 keine wertbeeinflussende Eintragung. |
| Anmerkung: | **Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.**<br>**Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.** |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, |

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

dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 05.09.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 26.10.2023 nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde 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): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt. Die Einliegerwohnung wird familienintern genutzt und ein Mietvertrag besteht nicht.

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

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

## 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; zweigeschossig; nicht unterkellert; Zeltdach; freistehend |
| Baujahr: | 2016 (gemäß Angaben des Eigentümers) |
| Modernisierung: | keine |
| Energieeffizienz: | **Energieausweis liegt nicht vor.** |

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

**§ 79 Grundsätze des Energieausweises**

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

**§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.
In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

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

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

**Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.**

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, Duschbad, Speisekammer, Treppenraum

Obergeschoss:
Flur, 5 Zimmer, Ankleide, Bad, Treppenraum

Erdgeschoss Einliegerwohnung:
Flur, Bad, Abstellraum, Wohn- und Essbereich, Küche, Zimmer

Hauswirtschafts-/Haustechnikraum
Im Garagengebäude befindet sich ein Hauswirtschafts-/Haustechnikraum

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | nicht unterkellert |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | Geschosstreppe:<br>Stahlkonstruktion mit Holzwerkstoff-Tritten;<br>Geländer aus Metall/Edelstahl |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstüren aus Kunststoff/Aluminium, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach<br>Dachform:<br>Zeltdach<br>Dacheindeckung:<br>Dachziegel (Ton);<br>mit Dämmung;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br>Dachraum begehbar, zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);<br>Dachflächen gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche

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

| | |
|---|---|
| | Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | zeitgemäße und durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Gas-Brennwertheizung, Fabrikat Viessmann Vitodens 200, Baujahr 2016, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, in den Bädern zusätzlich Heizkörper |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung mit Solarthermie-Unterstützung, Speicher 400 l |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Hauptwohnung
- Räume im EG-Einliegerwohnung zur Beschreibungseinheit Einliegerwohnung

#### 3.2.5.2 Hauptwohnung

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Tapeten, Fliesen an Objektwand in Bad und Küche |
| Deckenbekleidungen: | Putz |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung;<br>bessere Beschläge;<br>Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb;<br>Fensterbänke innen aus Granit;<br>Fensterbänke außen aus Metall |
| Türen: | Eingangstür:<br>Kunststoff/Aluminium mit Lichtausschnitt<br>Zimmertüren:<br>Türen aus Röhrenspan;<br>bessere Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen |
| sanitäre Installation: | gute Wasser- und Abwasserinstallation;<br>Bad im EG:<br>Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken<br>Bad im OG:<br>Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch, Bidet;<br>gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | fehlende Fußbodenleisten im OG |

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

| | |
|---|---|
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

#### 3.2.5.3 Einliegerwohnung

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich, Tapeten, Fliesen an Objektwand in Bad und Küche |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung;<br>bessere Beschläge;<br>Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb;<br>Fensterbänke innen aus Granit;<br>Fensterbänke außen aus Metall |
| Türen: | Eingangstür:<br>Kunststoff/Aluminium mit Lichtausschnitt<br><br>Zimmertüren:<br>Türen aus Röhrenspan;<br>bessere Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen |
| sanitäre Installation: | gute Wasser- und Abwasserinstallation;<br>Bad:<br>Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken;<br>gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | keine ersichtlich |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

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

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | fehlende Absturzsicherung an Fenstern im OG, Rissbildung an der Außenfassade |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist gut.<br>Es besteht ein geringfügiger Renovierungs- und ein Fertigstellungsbedarf. |

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

### 3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 2016;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Bitumen;
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton, Technikraum/Hauswirtschaftsraum mit Laminat;
Fenster: Kunststoff mit Dreifachverglasung
Nebenraum mit Hauswirtschafts-/Haustechnikraum

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einhausung für Müllgefäße, Zapfstellen, Einfriedung (Mauer, Zaun), überdachter Freisitz, Außentreppen, Stützmauer, Gartenhaus, Gewächshaus

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

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66809 Nalbach-Piesbach, Litermontstraße 53 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Piesbach | 3176 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Nalbach-Piesbach | 1 | 256/1 | 755 m² |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2– ImmoWertV21) 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, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27- 34 ImmoWertV21) 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 ImmoWertV21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40, Abs. 1 ImmoWertV21) 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 ImmoWertV21). 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, abgabenrechtlicher 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:

- 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 selbständig verwertbar sind.

Vom Internet-Portal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 4.3 Bodenwertermittlung

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstückstiefe | = | 40 m |
| Orientierung | = | Nord-west/Südostlage |

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 06.10.2023 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche | = | 755,00 m² |
| Grundstückstiefe | = | 26 m |
| Orientierung | = | Westlage |

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

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** | = | frei | |
| **abgabenfreier Bodenrichtwert**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | **95,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 06.10.2023 | × | 1,04 | E1 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 98,80 €/m² | E2 |
| Fläche (m²) | | 755,00 | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × | 1,00 | |
| Vollgeschosse | II | II | × | 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × | 1,00 | |
| Tiefe (m) | 40 | 26 | × | 1,00 | E3 |
| Zuschnitt | lageüblich | lageüblich | × | 1,00 | |
| Orientierung | Nord-west/Südost-lage | Westlage | × | 1,04 | E4 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 102,75 €/m² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | | – | 0,00 €/m² | |
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | | | = | **102,75 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | = | **102,75 €/m²** | |
| Fläche | × | 755,00 m² | |
| **abgabenfreier Bodenwert** | =<br>**rd.** | 77.576,25 €<br>**77.576,00 €** | |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 insgesamt **77.576,00 €**.

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

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 4-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

**E2**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert" ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

**E3**

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis ist bei einer geringeren Tiefe keine Tiefenanpassung vorzunehmen.

**E4**

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

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

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

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

## 4.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 39 Abs. 2 ImmoWertV21 und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge" sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

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

### 4.5.1 Sachwertberechnung

| **Gebäudebezeichnung** | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | Garage |
|---|---|---|
| **Berechnungsbasis** | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 468,00 m² | 75,00 m² |
| **Baupreisindex** (BPI) 06.10.2023 (2010 = 100) | 178,3 | 178,3 |
| **Normalherstellungskosten** | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 763,00 €/m² BGF | 461,00 €/m² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.360,66 €/m² BGF | 822,10 €/m² BGF |
| **Herstellungskosten** | | |
| • Normgebäude | 636.788,88 € | 61.657,50 € |
| • Zu-/Abschläge | | |
| • besondere Bauteile | 1.000,00 € | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| **Gebäudeherstellungskosten** (inkl. BNK) | 637.788,88 € | 61.657,50 € |
| **Alterswertminderung** | | |
| • Modell | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 74 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 67 Jahre | 53 Jahre |
| • prozentual | 9,46 % | 11,67 % |
| • Betrag | 60.334,83 € | 7.195,43 € |
| **Zeitwert** (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 577.454,05 € | 54.462,07 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| **Gebäudewert** (inkl. BNK) | 577.454,05 € | 54.462,07 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudesachwerte insgesamt** | | **631.916,12 €** |
| **Sachwert der Außenanlagen** | + | **31.595,81 €** |
| **Sachwert der Gebäude und Außenanlagen** | = | **663.511,93 €** |
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **77.576,00 €** |
| **vorläufiger Sachwert** | = | **741.087,93 €** |
| **Sachwertfaktor** (Marktanpassung) | × | **0,76** |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert** | = | **563.226,82 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **18.400,00 €** |
| **(marktangepasster) Sachwert** | = | **544.826,82 €** |
| | **rd.** | **545.000,00 €** |

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

### 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) 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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 23,0 % | | | | 1,0 | |
| Dach | 15,0 % | | | | 1,0 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | | 1,0 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 0,3 | 0,7 | |
| Heizung | 9,0 % | | | | 1,0 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 30,2 % | 69,8 % | 0,0 % |

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

| | |
|---|---|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudetyp: | EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG |

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 | 620,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 690,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 790,00 | 30,2 | 238,58 |
| 4 | 955,00 | 69,8 | 666,59 |
| 5 | 1.190,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 905,17<br>gewogener Standard = 3,7 | | | |

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 | | 905,17 €/m² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie | | |
| • (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG | × | 0,92 |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,89 |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • Einliegerwohnung | × | 1,03 |
| **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** | = | 763,39 €/m² BGF |
| | rd. | 763,00 €/m² BGF |

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

| Sonstiges | |
|---|---|
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

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

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00<br>gewogener Standard = 4,0 | | | |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

| | | |
|---|---|---|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 485,00 €/m² BGF |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • Doppelgarage | × | 0,95 |
| **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** | = | 460,75 €/m² BGF |
| | rd. | 461,00 €/m² BGF |

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|---|---|
| Eingangstreppe und Eingangsüberdachung | 1.000,00 € | |
| Summe | 1.000,00 € | |

**Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Vervielfältigung.pool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (631.916,12 €) | 31.595,81 € |
| Summe | 31.595,81 € |

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

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

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| relativer Anteil [%] | 0,0 | 0,0 | 30,2 | 69,8 | 0,0 |

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 3,7

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,7 beträgt rd. 74 Jahre.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage**

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

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| relativer Anteil [%] | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 |

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 4,0

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| übliche GND [Jahre] | | | 50 | 60 | 70 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt rd. 60 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

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

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Das 2016 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|---|---|---|---|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Modernisierung des Innenausbaus (Malerarbeiten | 2 | 0,0 | 0,5 | |
| Summe | | 0,0 | 0,5 | |

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2023 – 2016 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 7 Jahre =) 67 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 67 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (67 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (74 Jahre – 67 Jahre =) 7 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 7 Jahren =) 2016.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung" in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2016

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage**

Das 2016 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2023 – 2016 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 7 Jahre =) 53 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage" in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 53 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2016

zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2020 und 2022
- Kaufpreise vdp-Research (04/2023)
- des Grundstücksmarktberichts für den Landkreis Saarlouis 2020 und 2022
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis vom 26.10.2023
- Marktanalyse 2020 – 2023 (1. Halbjahr 2023) des Gutachterausschuss für den Landkreis Saarlouis – siehe Grafiken

bestimmt.

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

**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.

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

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Baumängel | | -7.500,00 € |
| • fehlende Absturzsicherung | -4.500,00 € | |
| • fehlende Sockelleisten OG | -3.000,00 € | |
| Bauschäden | | -2.800,00 € |
| • Fassaden/-schäden bearbeiten, pauschal | -2.000,00 € | |
| • korrodierter Heizkörper | -800,00 € | |
| Unterstellte Modernisierungen (-10.000,00 € x 0,810) [2] | | -8.100,00 € |
| • Innenausbau (Malerarbeiten Decken und Wände) | -10.000,00 € | |
| Summe | | -18.400,00 € |

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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 (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 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das

[2] Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren $k_a$ für zeitnah erforderliche Investitionen).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Vorabversion an der Verkauf durch Weitergabe ist untersagt!

Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Vom Urheber nur zur bereitgestellt – Weitergabe an Dritte ist unterso

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV21)**

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 „tatsächlicher Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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.

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

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stck.) | (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 1 | Wohnung Hauptwohnung | 188,00 | | 6,15 | 1.155,00 | 13.860,00 |
| | 2 | Wohnung ELW | 68,00 | | 8,00 | 545,00 | 6.540,00 |
| | 3 | Kfz.-Stellplätze | | 3,00 | 30,00 | 90,00 | 1.080,00 |
| Garage | | Garage | | 2,00 | 50,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| Summe | | | 256,00 | 5,00 | | 1.890,00 | 22.680,00 |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **22.680,00 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)<br>(**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | **4.536,00 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **18.144,00 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens**<br>**2,89 %** von **77.576,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | **2.241,95 €** |
| **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **15.902,05 €** |
| **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei p = **2,89 %** Liegenschaftszinssatz<br>und n = **67** Jahren Restnutzungsdauer | × | **29,472** |
| **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **468.665,22 €** |
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **77.576,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert** | = | **546.241,22 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **18.400,00 €** |
| **Ertragswert** | = | **527.841,22 €** |
| | **rd.** | **528.000,00 €** |

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

### 4.6.4 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die wohnwertabhängige Wohnfläche inklusive der Terrassenfläche beträgt rd. 188 m² für die Hauptwohnung und für die Einliegerwohnung rd. 68 m² gemäß Berechnung nach WMR.

**Rohertrag**

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

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

- Berechnung der Vergleichsmieten des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

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

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- dem Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Saarlouis 2020 und 2022,
- des Landesgrundstücksmarktberichts Saarland 2020 und 2022

bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder

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

zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **545.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **528.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [545.000,00 € x 0,900 + 528.000,00 € x 0,400] ÷ 1,300 = rd. **540.000,00 €**.

### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66809 Nalbach-Piesbach, Litermontstraße 53

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Piesbach | 3176 | 1 |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** |
| Nalbach-Piesbach | 1 | 256/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 mit rd.

**540.000,- €**

**in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

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

Bexbach, den 30.Oktober 2023

Immobiliengutachter HypZert
HypZert GmbH
Andreas Czech
Zert.-Nr. 11/123752
CIS (Verfahren (F))
für finanzwirtschaftliche Zwecke

Andreas Czech Gutachter

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

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

**ImmoWertV 2021:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

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

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

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

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

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

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

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

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten


[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig

[5] Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 für das Saarland

[6] Grundstücksmarktbericht 2020 und 2022 für den Landkreis Saarlouis

[7] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

[8] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[9] Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis (26.10.2023)

[10] Berechnung der Vergleichsmieten des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis (30.10.2023)


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

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....
6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000 .....
6.3 Anlage 3: Fotodokumentation .....
6.4 Anlage 4: Flächenberechnungen .....
6.5 Anlage 5: Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich) .....

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

## 6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

## .3 Anlage 3: Fotodokumentation



Seitenansicht mit Zugang Einliegerwohnung



Straßensicht



Eingangsbereich Hauptwohnung



Einhausung für Müllgefäße



Fehlende Absturzsicherung an Fenster im OG exemplarisch



Fenster exemplarisch

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



Terrassen



Nebenraum an Garage



Heizung

Solarthermieanlage



Rissbildung an Fassade



Gartenansicht

## 6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

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

**wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche gemäß Aufmaß:**

| Geschoss | Raum | Fläche | Wohnwert-faktor ($f_{WMR}$)[3] | wohnwertabhän-gige Wohnfläche |
|---|---|---|---|---|
| Hauptw. Erdgeschoss | Flur | 6,95 | 1,00 | 6,95 |
| | Duschbad | 4,69 | 1,00 | 4,69 |
| | Wohn-, Ess- Kochbereich | 43,23 | 1,00 | 43,23 |
| | Speisekammer | 3,82 | 1,00 | 3,82 |
| | Terrasse[4] | 22,28 | 0,25 | 5,57 |
| Hauptw. Obergeschoss | Flur | 16,16 | 1,00 | 16,16 |
| | Eltern | 14,31 | 1,00 | 14,31 |
| | Ankleide | 6,22 | 1,00 | 6,22 |
| | Wohnzimmer | 29,65 | 1,00 | 29,65 |
| | Kind 1 | 15,61 | 1,00 | 15,61 |
| | Kind 2 | 15,05 | 1,00 | 15,05 |
| | Kind 3 | 15,67 | 1,00 | 15,67 |
| | Bad | 10,90 | 1,00 | 10,90 |
| **Zwischensumme** | **EG/OG** | **204,54** | **1,00** | **187,83** |
| ELW | Flur | 5,96 | 1,00 | 5,96 |
| | Bad | 6,39 | 1,00 | 6,39 |
| | Abstellraum | 2,34 | 1,00 | 2,34 |
| | Essen | 11,01 | 1,00 | 11,01 |
| | Wohnen | 17,85 | 1,00 | 17,85 |
| | Küche | 9,11 | 1,00 | 9,11 |
| | Schlafen | 11,59 | 1,00 | 11,59 |
| | Terrasse[5] | 9,64 | 0,25 | 2,41 |
| | Terrasse über 15 % der WF | 12,64 | 0,4 x 0,25 | 1,26 |
| Zwischensumme | **ELW** | **86,53** | | **67,92** |
| EG + KG/UG Wohnen | | **291,07** | | **255,75** |

**wohnwertabhängige Wohnfläche Hauptwohnung ca. 188 m² und ELW ca. 99 m²**

**Berechnung der Nutzfläche:**

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

[4] Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Terrasse der Hauptwohnung gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,25**. Die Wohnfläche des Hauptwohnung ohne Außenwohnbereiche beträgt 182,25 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 27,34 m². Die tatsächliche Fläche des Balkons beträgt 22,28 m² und wird mit einem Faktor von 0,25 angesetzt (5,57 m²)

[5] Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Terrasse der Einliegerwohnung gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,25**. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung ohne Außenwohnbereiche beträgt 64,24 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 9,64 m, der mit einem Faktor von 0,25 angesetzt wird (2,41 m²). Die hierübergehende Fläche von 12,64 m² wird mit 0,40 Anteil und einem Faktor von 0,25 angesetzt und somit mit insgesamt 1,26 m² WF. Die tatsächliche Fläche der Terrasse und des Balkons beträgt 22,28 m².

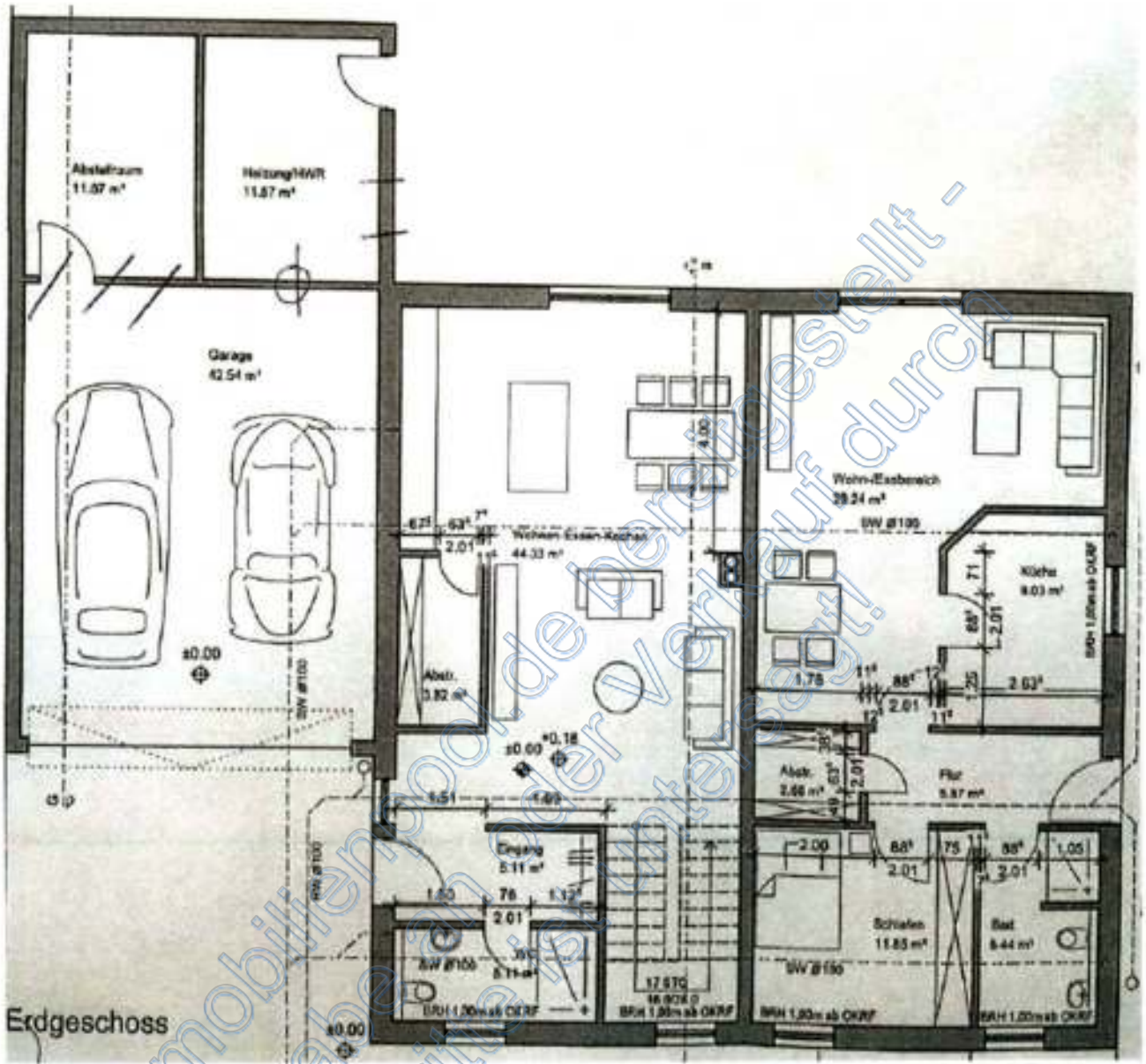
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| Gebäude/Geschoss | Raum | Fläche | Nutzwertfaktor | Nutzfläche |
|---|---|---|---|---|
| Nebenraum Garage | Hauswirtschafts-/Haustechnikraum | 10,96 | 1,00 | 10,96 |
| | | 10,96 | | **10,96** |

**Nutzfläche ca. 11 m²**

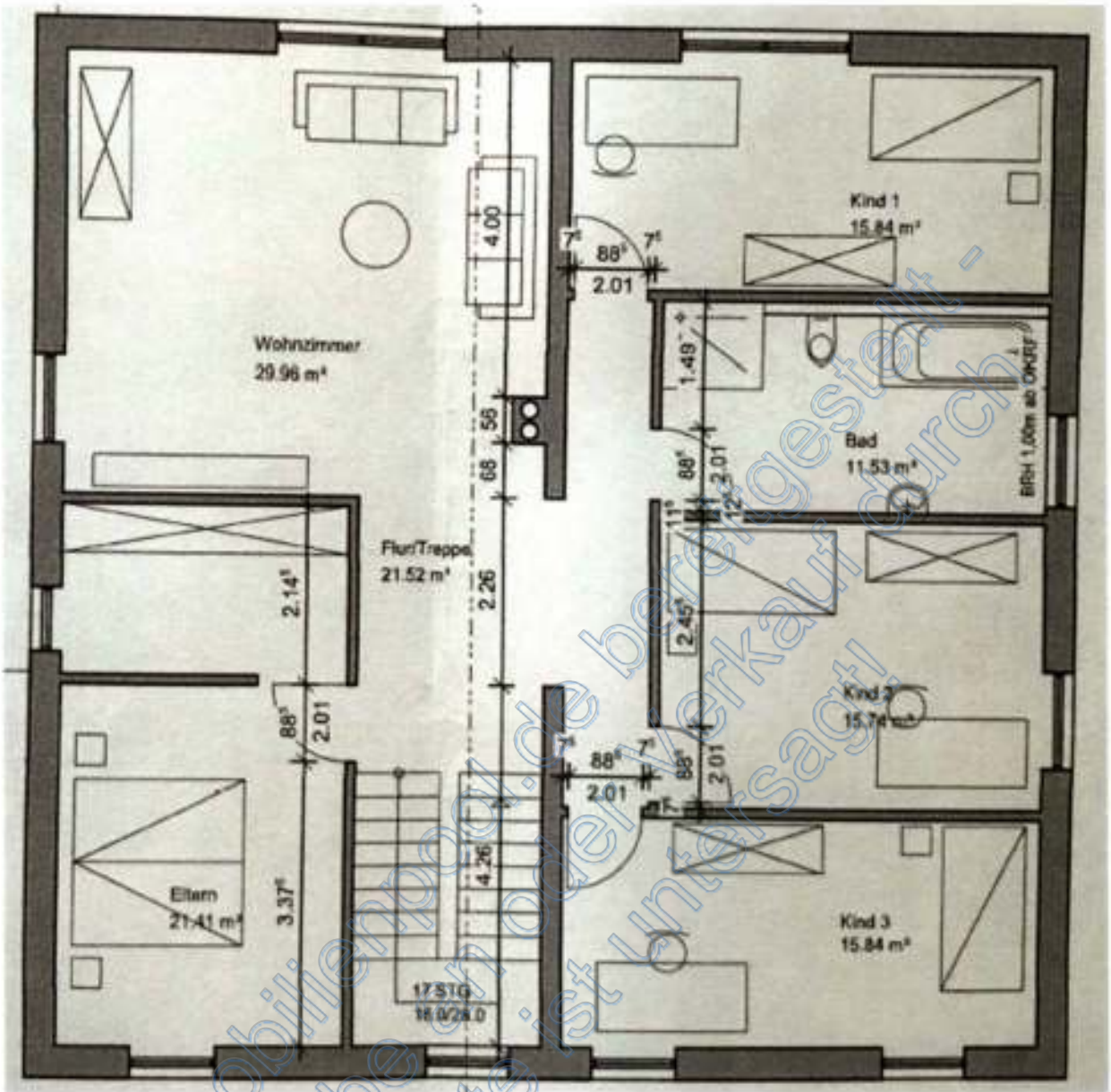
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)




**Grundriss Erdgeschoss**

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




**Grundriss Obergeschoss**

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