

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!**

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache 4 K 10/03; Teil 1 (Parz. 9/17)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden bebaute Grundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Tulpenstraße 20.

Grundbuchbezirk:	Rehlingen
Blatt:	2112
Gemarkung:	Rehlingen
Flur:	20
Flurstück-Nr.:	9/17
Größe:	736 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Fertigstellung Wohnhaus:	ca. 1976
Wohnfläche EG und DG:	ca. 165qm
Nebengebäude:	Mehrere vorhanden

Der Verkehrswert der Parzelle 9/17 wurde zum Stichtag 03.06.2025 ermittelt mit rd.

209.000,00 EUR

(in Worten: zweihundertneuntausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage	6
2.5.1	Großräumige Lage	6
2.5.2	Kleinräumige Lage	6
2.6	Gestalt und Form	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.8	Privatrechtliche Situation	7
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.9.2	Bauplanungsrecht	8
2.9.3	Bauordnungsrecht	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	28

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Flurkarte	38
7	Baulastauskunft	39
8	Kopien der Baupläne	40
9	Fotoanlage	45

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Die geschätzten Kosten für Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden. Die Räume und Bauteile waren teilweise nicht bzw. nicht vollständig einsehbar. Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden. Eine baubiologische Untersuchung fand auftragsgemäß nicht statt.

Eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren, durch den Gutachter angenommenen Daten sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Schuppen und Unterstand
Objektadresse:	Tulpenstraße 20, 66780 Rehlingen-Siersburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehlingen, Blatt 2112.
Katasterangaben:	Gemarkung Rehlingen. Flur 20; Parz. 9/17; Größe 736 qm.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis. Auftrag vom 05.03.2025 AZ: 4 K 10/03.
---------------	--

Eigentümer:	Siehe Grundbuch.
-------------	------------------

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	03.06.2025
Qualitätsstichtag:	03.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	03.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Miteigentümerin, mit ihrem Rechtsanwalt sowie einem Bekannten; zwei Vertreter des Landesamtes für Zentrale Dienste, Abteilung Z (Fiskalerbschaften); ein Mitarbeiter des Schlüsseldienstes; der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Dem Gutachter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Vom Auftraggeber: Grundbuch-Teilauszug; Gutachten vom 13.05.2003 und vom 10.09.2012. Von den einzelnen Parteien: Bauantragsplan; mündliche Angaben. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Auskünfte zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht; Fotos des Bewertungsobjektes.

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Soweit bekannt besteht kein rechtskräftiger Mietvertrag
Hausverwaltung:	Keine (soweit bekannt)
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Keine gewerblichen Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar, nicht vorhanden.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Wurde dem Gutachter nicht vorgelegt.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Sonstige Besonderheit:	<p>Am Bewertungsstichtag wurde der Zugang durch einen Schlüsseldienst ermöglicht. Offensichtlich wurde das Bewertungsobjekt vom letzten Bewohner bereits vor längerer Zeit verlassen, ist jedoch nicht geräumt. Es liegt ein sehr umfangreicher Räumungsbedarf in Haus und Nebengebäuden vor.</p> <p>Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine Räumungs- und Entsorgungskosten berücksichtigt.</p>

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland.
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Rehlingen-Siersburg ca. 15.000 EW. Ortsteil Rehlingen ca. 4.300 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 30km. Dillingen ca. 4km; Merzig und Saarlouis ca. 10km. Bahnhof ca. 2km; Autobahn: ca. 2km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Nahe dem Ortskern gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind im Ort
---------------------	--

vorhanden. Sonstige Schulen und Geschäfte, Ärzte sowie Krankenhäuser sind im benachbarten Merzig oder Dillingen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahn) sind fußläufig erreichbar.

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

Vorwiegend Wohnnutzung; 1-2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar

Topografie:

Nahezu ebenes Gelände.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckig; im Mittel ca. 46m x 16m (siehe Flurkarte)..

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

„Tulpenstraße“, Anliegerstraße.

Straßenausbau:

Straße vollständig ausgebaut; beidseitige Gehwege.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung. Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Freistehendes Wohnhaus; die Doppelgarage wurde auf der rechten Grenze, ein Schuppen sowie ein Unterstand auf der linken Grundstücksgrenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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 auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II die Pfändung von zwei Miterbenanteilen (Pfändungsbeschlüsse vom 09.01.2012 und 13.01.2012) sowie den Zwangsversteigerungsvermerk aus dem Jahre 2003 auf. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungspartellen eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Wurde nicht überprüft

Innenbereichssatzung: Wurde nicht überprüft

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Wurde nicht überprüft

Verfügungs- und Veränderungssperre: Wurde nicht überprüft

Wasserschutzgebiet: Wurde nicht überprüft

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Eine Baugenehmigung vom 14.06.1973 konnte unter dem Aktenzeichen 943/73 für Wohnhaus und Doppelgarage (nicht für Schuppen und Unterstand) nachgewiesen werden. Bei dieser Wertermittlung wird die volle materielle Legalität dieser baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich aktuell nicht bewohnt und ist vermutlich auch nicht vermietet. Aktuell besteht ein umfangreicher Räumungs- und Entsorgungsbedarf.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Hauptgebäudes:	Freistehendes 1-FH (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr / Fertigstellung:	Unbekannt; geschätzt ca. 1976.
Wertsteigernde Modernisierungen der letzten 20-25 Jahre	<p>Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Als dringlichste Maßnahmen werden folgende Modernisierungen in Ansatz gebracht und fiktiv in der Bewertung berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verbesserung Dachdämmung- Modernisierung Fenster und Außentüren- (Teil-)Modernisierung der Leitungssysteme- Modernisierung Heizungsanlage- Modernisierung Bäder und WC's- (Teil-)Modernisierung Innenausbau
Wohnfläche EG+DG gesamt:	ca. 165qm (inkl. Teilflächen der EG-Balkone).
Außenansicht:	Fassaden teils verputzt, teils mit Holzverkleidung; Satteldach mit schwarzer Ziegelerdeckung.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente und Bodenplatte:	Vermutlich Beton / Stahlbeton

Kelleraußenwände:	Mauerwerk.
Umfassungswände:	Mauerwerk, vermutlich mit sehr dünner Innendämmung
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Massive Deckensysteme über KG und EG; Holzbalkendecken über DG.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Schwarze Dachsteindeckung.
Dachdämmung:	Mineralwolldämmung zwischen den DG-Sparren.
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzbretter
Kamin:	Schornsteine für Heizung vorhanden.
Anmerkung:	
Hauseingang(sbereich):	Haustürelemente mit Seitenteil; großflächig verglast (Einfach-Drahtverglasung)
Treppen:	KG/EG: Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag und Handlauf EG/DG: Offene Systemtreppe mit Werksteinstufen und Metallgeländer DG/Dachspeicher: schmale Holz-Ausziehleiter in Deckenluke

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Heizraum, Öllageraum, Bad, 3 Kellerräume.
Erdgeschoss:	Eingangsterrasse, Diele, Gäste-WC, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Balkon Rückseite.
Dachgeschoss:	Flur, drei Zimmer, Bad, Abstellraum.

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

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im EG und DG (gemeinsam)

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss

Beschreibungseinheit 1: Wohnbereiche im Erd- und Dachgeschoss (gemeinsam)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (überwiegend vorhanden)

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett / Laminat, Teppich.
Wandbekleidungen:	Dekorputze, Tapeten, Anstrich, Fliesen (z.B. in Teilbereichen der Küche sowie im WC und im Bad).
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich, einfache Deckenverkleidungen wie Holzpaneele
Rückseitiger Balkon	Fliesenbelag, Metall-/ Holzgeländer.
Hauseingangsterrasse:	Fliesenbelag, Metallgeländer.
Fenster:	Aluminium mit Zweifachverglasung, vermutlich aus dem Baujahr; manuelle Rollläden aus Kunststoff; Holz-Dachflächenfenster (mit Wasserschäden).
Türelemente:	
Balkontür Rückseite:	Wie Fenster.
Zimmertüren:	Standard-Holztüren bzw. Holzwerkstofftüren.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Dachständeranschluss; überwiegend ältere Installationen, vermutlich aus dem Baujahr, Standardstufe 2; Elektro-Hauptverteilung mit 2 Zählerfeldern im EG-Flur; SAT-Anlage.
Heizkörper / Beheizung:	Gliederheizkörper mit Verrohrung, vermutlich aus dem Baujahr.
Warmwasserversorgung:	Warmwasseranschlüsse sind im DG-Bad sowie in der Küche und im Gäste-WC vorhanden, (vermutlich über KG-Zentralheizkessel, eventuell auch über elektrischen KG-Boiler).

Lüftungsanlagen: Keine (manuelle Fensterlüftung)

Sanitäre Installation: EG-Gäste-WC mit Waschbecken und WC. DG-Bad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschtisch. Einfache Ausstattungen vermutlich aus dem Baujahr. Ansonsten sind im EG noch die üblichen Küchenanschlüsse

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Thermische Solaranlage auf der rückseitigen Dachfläche
Küchen-/ sonstige Einrichtungen:	In der Bewertung nicht berücksichtigt.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss (überwiegend vorhanden)

	Fliesen und roher Beton / Estrich.
Wandbekleidungen:	Putze, Anstriche, stellenweise Fliesen.
Deckenbekleidungen:	Putz, Anstrich, Holzpaneele, teils rohe Deckenuntersicht
Elektroinstallation:	Einfache Elektroinstallationen einschl. einer Unterverteilung mit einem Zähler im KG-Hobbyraum.
Heizung / Warmwasserinst.:	Öl-Zentralheizung (Vaillant-Heizkessel; Baujahr ca. 1976), augenscheinlich Kombikessel für alternativen Betrieb mit Scheitholz oder Kohle; gesonderter Beistell-Pufferspeicher, vermutlich für die thermische Solaranlage. Zusätzlich ist elektrischer Warmwasserboiler an der Wand im Heizraum vorhanden. Kunststoff-Batterie-Öltank, gem. Unterlagen ca. 10.000-12.000Liter Fassungsvermögen.
Sanitärinstallation	KG-Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC. Weiterhin sind einfache Wasser- und Abwasseranschlüsse in verschiedenen Räumen installiert. Größtenteils einfache Leitungsverlegung über Putz; die Heizungs- und Warmwasserleitungen sind überwiegend nicht gedämmt.
Lüftung:	Manuelle Fensterlüftung.
Fenster und Rollläden	Teilweise Metall mit Zweifachverglasung, teilweise auch Glasbausteine vorhanden (vermutlich aus dem Baujahr); an einzelnen Elementen Kunststoff-Rollläden.
Innen- und Außentüren:	Einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff. Heizraum, rückseitige Außentür und Klappe zum Öllageraum aus Metall.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Fenstergitter (vereinzelt)- Rückseitiger EG-Balkon- Hauseingangstreppe- Überdachung Bereich Garagenzufahrt- Holztor als Hofabschluss
---------------------	--

Belichtung und Besonnung:

Überwiegend normal - gut.

Grundrissgestaltung:

Durchschnittlich; im EG offener Grundriss

Bauschäden, Baumängel, besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG)

- Aufgrund ungenügender Instandhaltung sowie durch Alter und Nutzung bedingt, liegt ein umfangreicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf vor. Wegen der Vielzahl an Mängeln und Schäden werden nachfolgend nur die Hauptpunkte einzeln aufgelistet (siehe auch Fotoanlage).
- Folgende Modernisierungsmaßnahmen werden als zwingend erforderlich angesehen und fiktiv berücksichtigt: Verbesserung Dachdämmung, Modernisierung Fenster, Außentüren, Rollläden; Teilmodernisierung Leitungssysteme, Teilmodernisierung Innenausbau, Modernisierung Bäder und Gäste-WC, Modernisierung Heizungsanlage,
- Marderbefall im Dachspeicher.
- Baujahresbedingt Schadstoffe in Bauteilen, z.B. Asbest in Welleternitplatten.
- Fassaden renovierungs- und sanierungsbedürftig; rückseitig im KG-Bereich noch rohes Mauerwerk; Schäden an Fassaden-Holzverkleidungen.
- Dachundichtigkeiten an verschiedenen Stellen (z.B. im Bereich des Treppenhaus-Dachfenster, des Schornsteins sowie im Firstbereich am linken Giebel) mit Folgeschäden im Innenbereich. Undichtigkeiten an Regenrinnen, Traufblechen und Fallrohren.
- Keine direkte Verbindung vom rückseitigen EG-Balkon zum Garten.
- Stellenweise Schimmelbildung im Innenbereich.
- Die Hofüberdachung, das Hoftor sowie die baulichen Außenanlagen weisen diverse Mängel und Schäden auf.
- Erforderliche Rodung / Pflege der Gartenanlagen
- Die Nebengebäude (Doppelgarage, Schuppen und Unterstand) sind teilweise nicht fertiggestellt und weisen (soweit einsehbar) zahlreiche Mängel und Schäden auf.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine.

Sonstige Besonderheiten:

Keine.

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage (PKW-Aufstellung hintereinander); augenscheinlich mit KFZ-Grube; Massivbauweise; Außenwände aus Mauerwerk, teils verputzt, teils rohes Mauerwerk. Flach geneigtes Dach aus Holzkonstruktion mit Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig). Manuelles Stahl-Schwingtor, gem. Bauplan mehrere Fenster und Außentür vorhanden. Roher Estrich-/ Betonboden.

Schuppen am linken Giebel bis auf die Grundstücksgrenze errichtet; Massivbauweise; Außenwände aus Mauerwerk; fehlender Innen-/ Außenputz. Flach geneigtes Dach aus Holzkonstruktion mit Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig); fehlende Außentür; vermutlich ohne Bauantrag errichtet.

Unterstand (vermutlich ehemaliger Hundezwinger) im rückseitigen Freibereich auf der linken Grundstücksgrenze; wahrscheinlich ohne Bauantrag errichtet. Das Nebengebäude war nicht zugänglich und kaum einsehbar. Soweit erkennbar: flach geneigtes Dach (vermutlich aus Holzkonstruktion) mit Wellplatten oder Blech-Dachdeckung; zumindest zum Nachbarn Wandverkleidung aus Wellplatten.

3.4 Außenanlagen

Funktionsfähige Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden unterstellt. Zufahrt / Hof- und Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster, der Hauszugang mit Natursteinplatten befestigt. Im Bereich der Garagenzufahrt ist der Hofbereich mittels einer Holzkonstruktion mit transluzenter Kunststoffplattendeckung überdacht und mit einem Holztor zur Straße hin abschließbar. Überdachung und Holztor sind schadhaft und sanierungsbedürftig. Teilweise sind Einfriedungen aus niedrigen Mauern oder einfachen Zaunanlagen vorhanden. Der Vorgarten war ursprünglich als Ziergarten mit einzelnen Büschen und Bäumen angelegt, ist jedoch mittlerweile ungepflegt und verwildert. Der rückseitige Garten ist komplett zugewachsen und verwildert, wodurch eine Begehung am Ortstermin nicht möglich war. Hier sind umfangreiche Rodungs- und Freilegungsarbeiten erforderlich, um die Außenanlagen wieder in einen üblichen Pflegezustand zu versetzen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit UG-Einliegerwohnung bebaute Parzelle in 66780 Rehlingen-Siersburg, Tulpenstr. 20, zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehlingen	2112	5
Flur	Flurstück	Fläche
20	9/17	736 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstückstiefe = 40m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag = 03.06.2025
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstückstiefe Parz. 9/17 = Ca. 46m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	165,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.06.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	173,25 €/m ²	
Tiefe (m)	40m	Bis 40m	×	1,00	E2
Garten-Orientierung	durchschnittlich	besser (Südwesten)	×	1,05	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	181,91 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	181,91 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	=	182,00 €/m ²	
Ca. 16mx40m=640qm x 182,00 €/qm	=	116.480,00 €	E3
Gartenland: 736qm – 640qm = 96qm x (165,00 €/qm x 0,25)	=	3.960,00 €	
	=	120.440,00 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt	rd.	120.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **120.000,00 €**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses: Tiefe und Mikrolage
- E3: Hausnahes Gartenland (mit 25% des Bodenrichtwertes)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für

vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	EFH mit Nebengebäuden
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	330,00 m²
Baupreisindex (BPI) seit 02.2023 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	841,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag (NHK/qm x Index)	1.574,35 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	519.535,50 €
• Zu-/Abschläge:	0,00 €
• besondere Bauteile: Eingangstreppe, inkl. Geländer	9.000,00 €
• besondere Bauteile: Balkon und Überdachung	20.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten	549.035,50 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) nach Teilmodernisierung	41 Jahre
• Prozentuale Alterswertminderung	0,4875 %
• Faktor	0,5125
Zeitwerte	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	281.380,69 €
• Nebengebäude: Doppelgarage mit Grube	7.000,00 €
• Nebengebäude: angebauter Schuppen	2.000,00 €
• Nebengebäude: Überdachung / Zwinger	2.000,00 €
• Besondere Bauteile: Hofüberdachung; pauschal	1.500,00 €
• besondere Einrichtungen: Holztor Hofbereich	500,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	294.380,69 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt gerundet

294.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen gerundet

+ 12.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 306.000,00 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 120.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 426.000,00 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 1,00

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 426.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Nr.3.2.2 sowie für die fiktiv angesetzten Modernisierungsmaßnahmen)

- 220.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 206.000,00 €

rd. 206.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	10	13			
Dach	15,0 %		11	4		
Fenster und Außentüren	11,0 %			2	9	
Innenwände und -türen	11,0 %			11		
Deckenkonstruktion u. Treppen	11,0 %			11		
Fußböden	5,0 %		2	3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				9	
Heizung	9,0 %					9
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		2	2	2	
insgesamt	100,0 %	10 %	28 %	33 %	20 %	9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1,2	Hohlblock-Mauerwerk mit Außenputz oder Holzverkleidung; Wärmeschutzniveau vor 1980
Dach	
Standardstufe 2,3	Teils fiktiv: Einfache Ziegelerdeckung; Rinnen- und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung teils vor, teils nach 1995.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3,4	Fiktiv: Dreifach-Verglasungen, höherwertige Türanlagen, manuelle Rollläden.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Innentüren mit Holzzargen, nicht tragende Innenwände in Massivbauweise oder als gefüllte Ständerwände.
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken; Luft- und Trittschallschutz; Stahlbeton- und (bessere) Systemtreppen.
Fußböden	
Standardstufe 2,3	Teils fiktiv: Fliesen, Laminat / Parkett, Holzdielen und Teppiche verschiedener Einbaujahre und Qualitäten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 9	Fiktiv: zwei Bäder, bodengleicher Dusche, tlw. 2 Waschbecken, Bidet oder Urinal, zusätzlich Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen raumhoch, jeweils gehobene Qualität.
Heizung	
Standardstufe 5	Fiktiv: Hybrid-Systeme, Solarkollektoren für Heizung und Warmwasser, Wärmepumpe.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2,3,4	Teils fiktiv: Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Schalter und Sicherungen, Zählerschrank mit Unterverteilungen und Kippsicherungen, SAT-Anlage, mehrere Lan- und TV-Anschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptgebäude:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Freistehend

Gebäudetyp: Typ 1.01

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	10,0	65,50
2	725,00	28,0	203,00
3	835,00	33,0	275,55
4	1.005,00	20,0	201,00
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 858,45 gewogener Standard = 2,90			

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

Berücksichtigung erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

858,45 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Größenanpassung bei ca. 330m² BGF x 0,98
- Eine Wohnung x 1,00
- Freistehend x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 841,28 €/m² BGF

rd. 841,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum

Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 4,00% der vorläufigen Gebäudesachwerte (nach Rodung / Pflegegang):	11.760,00 €
Summe gerundet	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:

Die GND für die zu bewertenden Gebäudeart beträgt gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1, 80 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des ggf. fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:

Baujahr / Fertigstellung: Gem. vorliegender Unterlagen ca. 1976. Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten ca. 25 Jahren nicht bzw. kaum modernisiert. Für eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung als 1-FH werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen als sinnvoll und erforderlich angesehen und fiktiv in Ansatz gebracht.

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

Hieraus ergibt sich ca. 8,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (Punktevergabe abhängig vom Alter / Durchführungszeitpunkt der Maßnahme)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,5	Energieeinsparung
Modernisierung der Fenster/ Außentüren	2	0,0	2,0	Energieeinsparung
Teilmodernisierung der Leitungssysteme	2	0,0	0,5	Zustandsbedingt
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	Energieeinsparung
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Bäder / WC's	2	0,0	2,0	Zustandsbedingt
Teilmodernisierung des Innenausbaus	2	0,0	1,0	Zustandsbedingt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung; Grundriss-Qualität	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8,0 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1976 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 31 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem (fiktiven) Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) Baujahr (2025 – 39 Jahren =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein (fiktives) Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste 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 und von benachbarten Gutachterausschüssen,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdaten.

bestimmt.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände	
• insgesamt pauschal geschätzt	- 70.000,00 €
• (fiktive) Modernisierungsmaßnahmen	- 150.000,00 €
Summe	- 220.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 ImmoWertV 21)

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) ca.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, ggf. nach Modernisierung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.) ca.	monatlich (€) ca.	jährlich (€) ca.
EFH (teilmodernisiert) Doppelgarage	1 2	EG + DG	Ca. 165		7,50	1.237,50 120,00	14.850,00 1.440,00
Summe				-		1.357,50	16.290,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.290,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) gerundet	– 3.300,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.990,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 120.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.100,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.890,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,129
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 317.214,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 120.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 437.214,81 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 437.214,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Nr. 3.2.2. sowie für die fiktiv angesetzten Modernisierungsmaßnahmen	– 220.000,00 €
Ertragswert	= 217.214,81 €
rd.	217.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	47,00€/Stpl x 2 +359,00	453,00
Instandhaltungskosten	----	14,00€/qmx165 +2x106,0€/Stpl.	2.522,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	325,80
Summe			3.300,80

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden, wertmindernde Umstände	
• Insgesamt pauschal geschätzt	- 70.000,00 €
• (fiktive) Modernisierungsmaßnahmen	- 150.000,00 €
Summe	- 220.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **206.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **217.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein eher um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 3,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,000}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $3,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{3,000}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[206.000,00 \text{ €} \times 3,000 + 217.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 4,000 = \mathbf{208.750,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Tulpenstraße 20,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehlingen	2112	5

Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehlingen	20	9/17

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 mit rd.

209.000,00 €

in Worten: zweihundertneuntausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 12.06.2025

Dipl.-Ing.

Peter Barth

Architekt AKS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Flurkarte) Pläne, Berechnungen und Daten sind urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert (je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten) nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde in Anlehnung an das von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

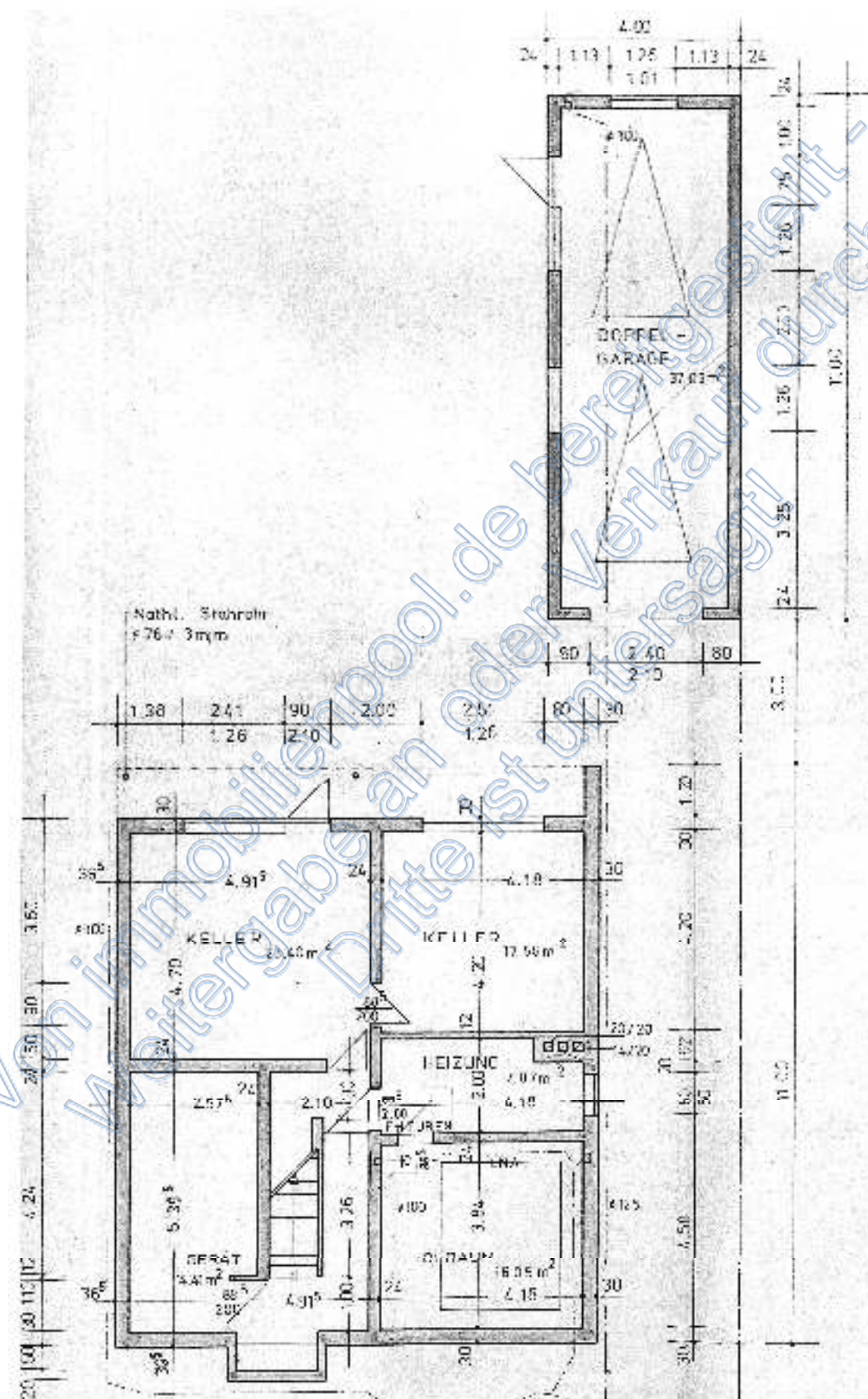
6 Flurkarte

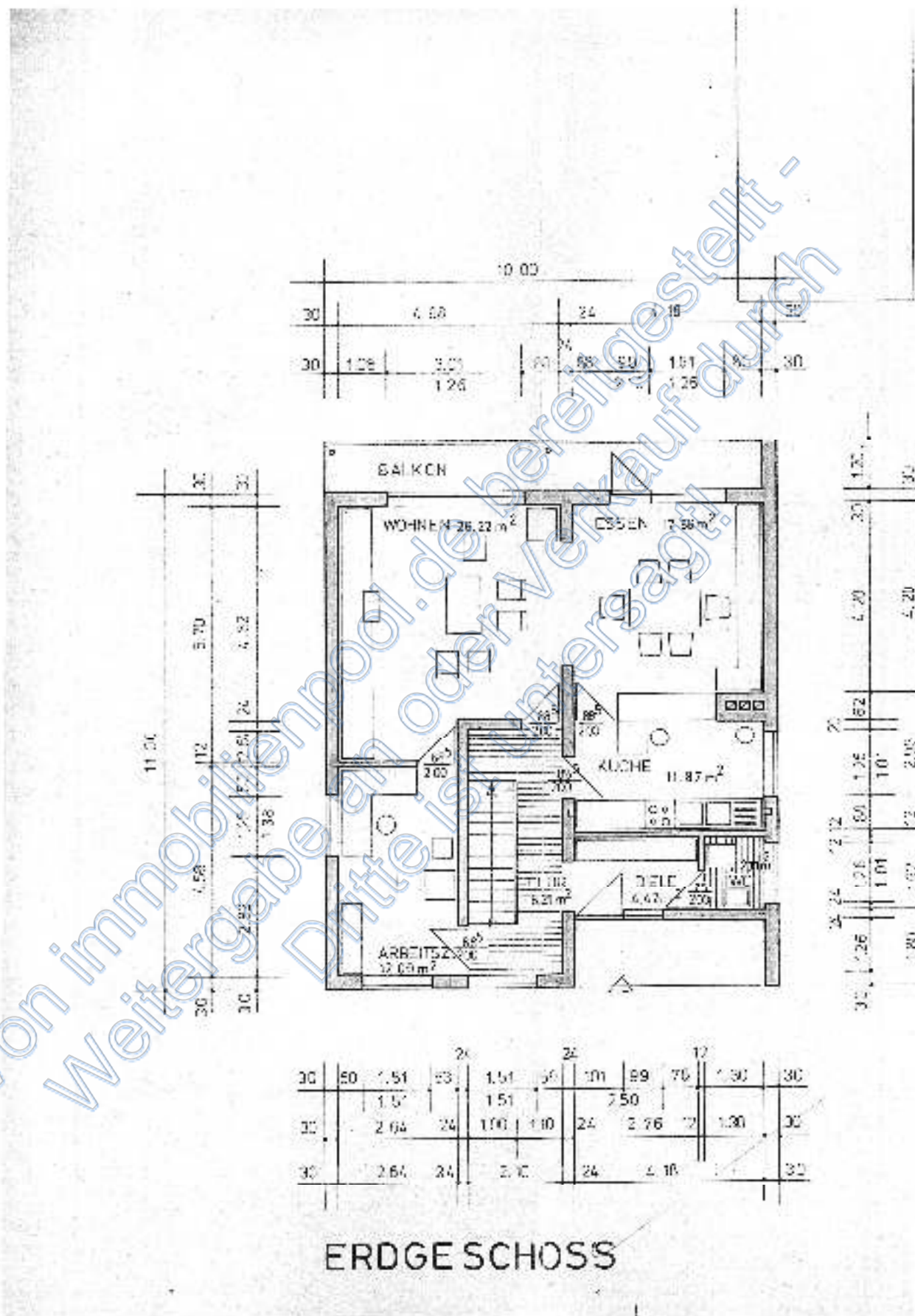
Bewertungsobjekt: Tulpenstr. 20 (Parzelle 9/17)

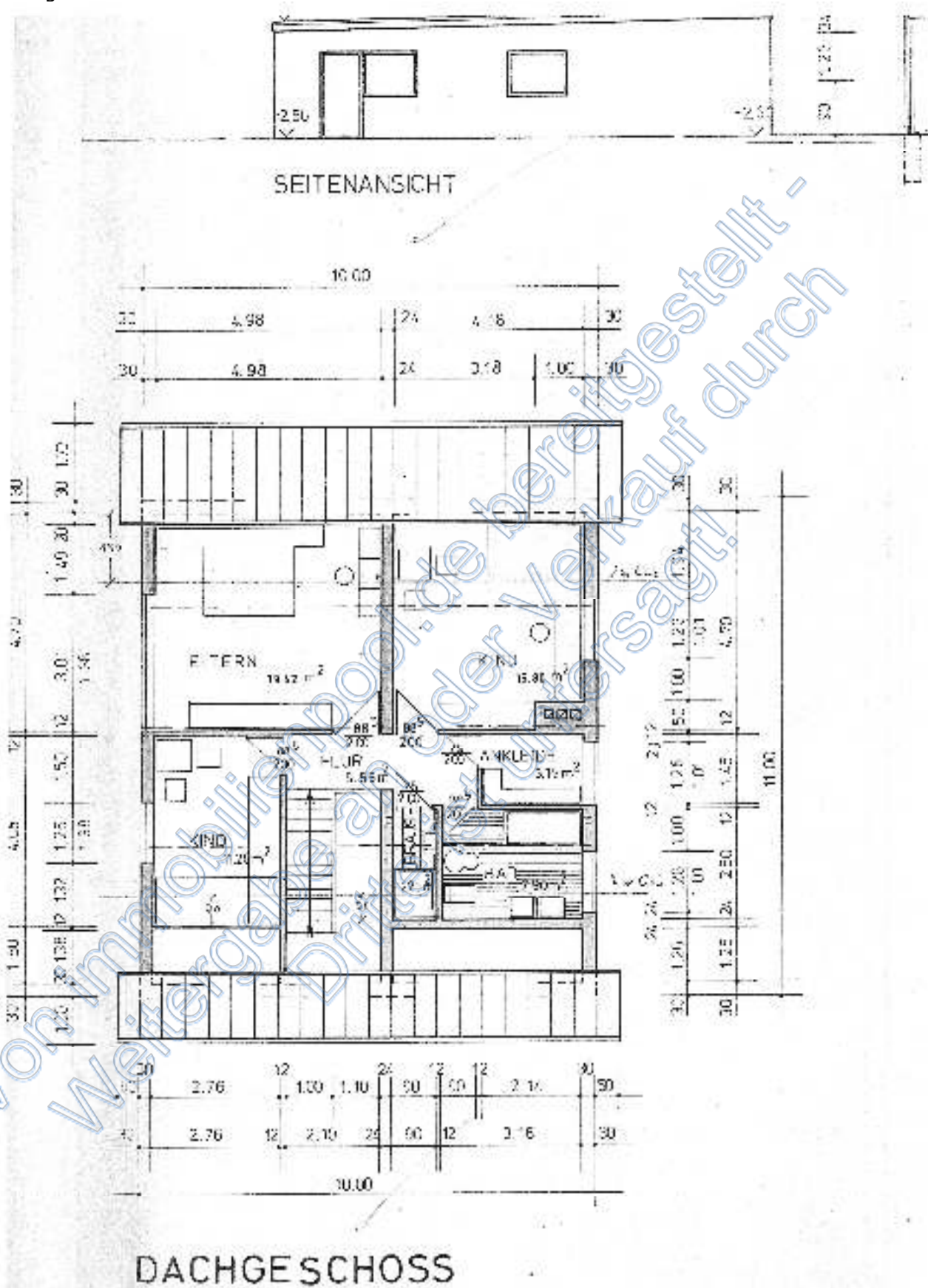
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Kellergeschoss



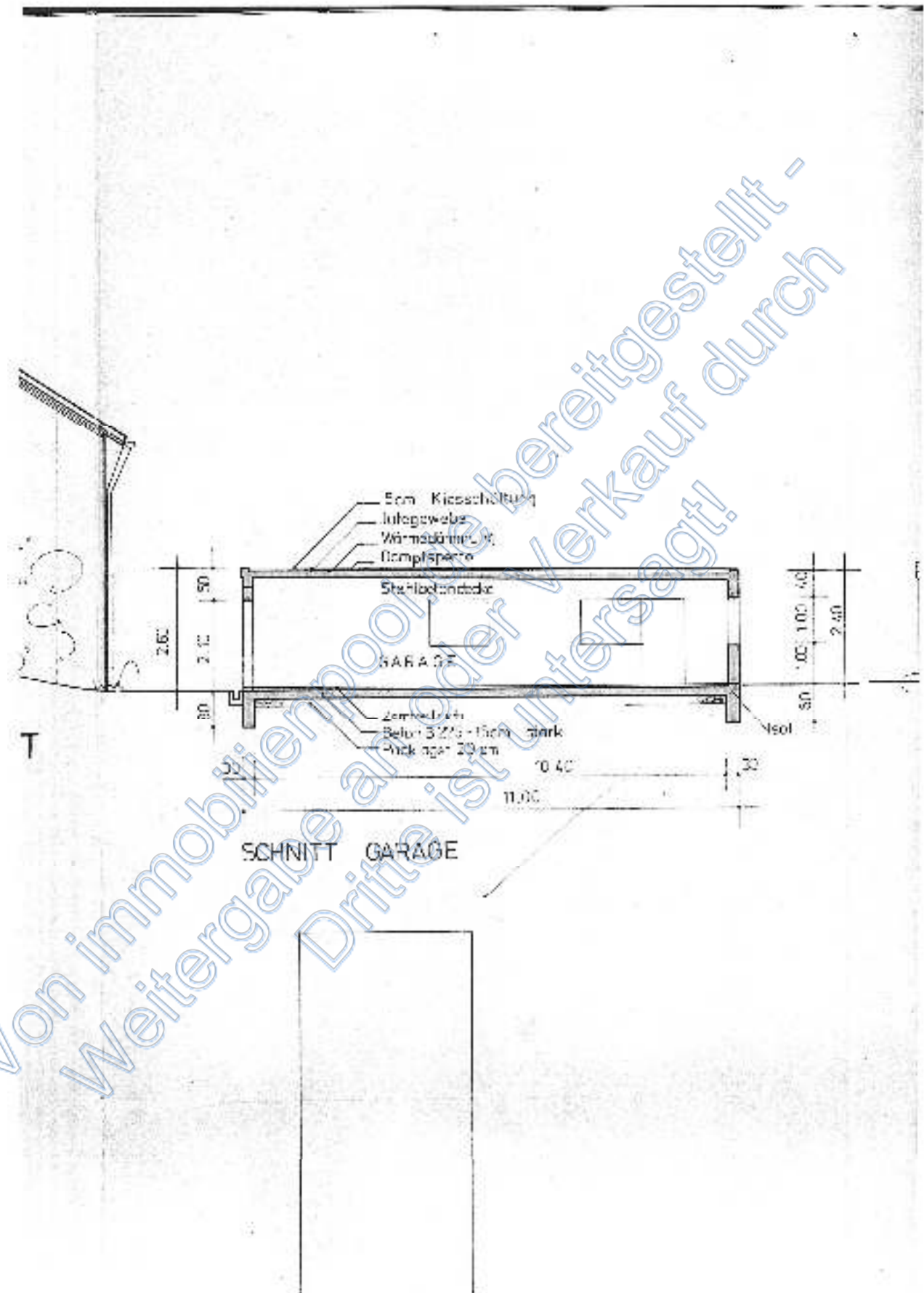




[illegible]

WOHNHAUSNEUBAU

Schnitt Garage



9 Fotoanlage

Vorderseite



Hauseingangstreppe



Befestigung Hauszugang



verwilderter Vorgarten mit Gartenmauer



Rechte Giebelseite



Beispiel schadhafte Holz-Fassadenverkleidung



Beispiel Renovierungsbedarf Außenputz



rückseitiger Hofbereich



Rückansicht mit EG-Balkon



Beispiel Balkonschäden



Linke Giebelansicht



Renovierungsbedarf Holzverkleidung



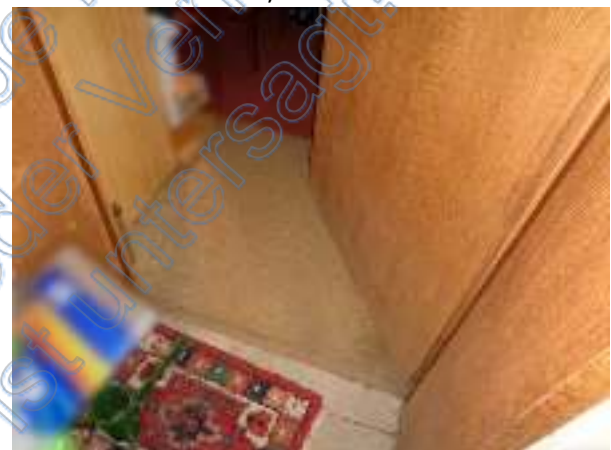
thermische Solaranlage (vermutlich schadhaft) rückseitiger Kellerraum mit Außentür



Beispiel ungedämmte Heizungsleitungen



Holzwerkstofftüren; teils nur roher Estrich



Keller Rückseite

rohe Deckenuntersicht



Heizraum mit Elektro-Warmwasserboiler



Öl-Heizkessel vermutlich von 1976



Schadhafter Festbrennstoff-Kessel



Beispiel Korrosionsschäden Heizungsrohre



Warmwasser-Pufferspeicher



Kunststoff-Batterietanks im Öllageraum



KG-Flur Richtung Bad



Fliesenbeläge KG-Bad



Ausstattungen vermutlich aus dem Baujahr



Beispiel schadhafte Deckenverkleidung



Beispiel Glasbaustein-Fenster



KG-Flur mit Bodenfliesen



Flurwände mit Dekorputz

Antritt KG-Treppe

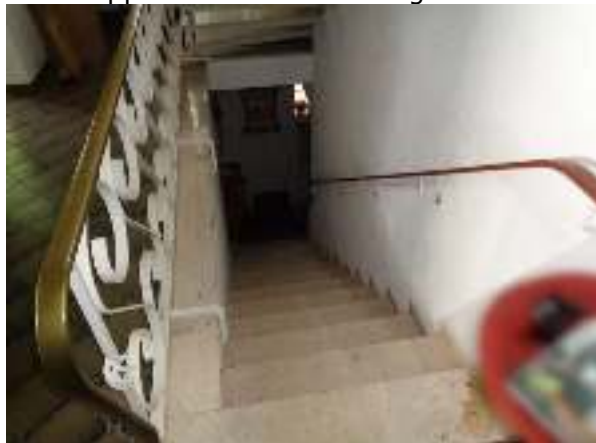
KG-Waschküche mit Bodenfliesen

lokal etwas Schimmelbefall



Decke und Wände verputzt

KG-Treppe mit Werksteinbelag

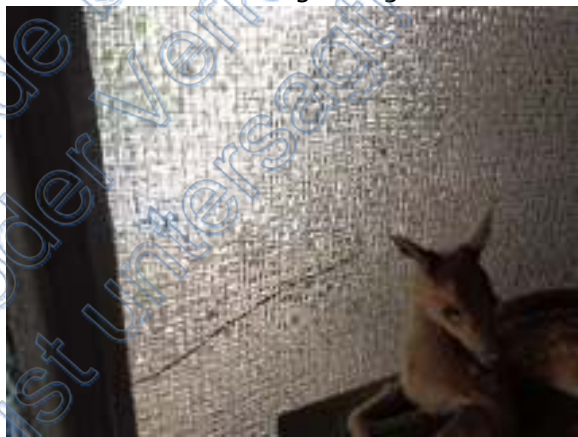


EG-Treppenhaus; links Durchgang zur Diele EG-Diele mit Tür zum Gäste-WC

Gliederheizkörper; Dekor-Wandputz



lokal schadhafte Verglasungen



Gäste-WC vermutlich aus dem Baujahr



einfache Wandfliesen; Holz-Deckenverkleidung



Alu-Hauseingangselement mit Einfachverglasung vorderseitige EG-Terrasse



Hauseingangstreppe mit Werksteinbelag



schmaler Durchgang Diele / Flur



Detail Elektro-Hauptverteilung



Detail Bodenfliesen Flur / Küche



Küche

offener Bereich Küche / Esszimmer

Detail Bodenbeläge Fliesen und Laminat



Esszimmer

Offener Durchgang Esszimmer / Wohnzimmer Wohnzimmer (Rollladen vermutlich schadhaft)

Vorhang-Abtrennung zum Arbeitszimmer

vorderseitiges Arbeitszimmer

Rückseitiger Balkon mit Wand-Holzverkleidung lokale Balkonschäden



Detail Balkonüberdachung



Schäden an Regenrinnen und Fallrohren



Hofüberdachung aus Kunststoff-Platten



lokale Schäden an der Hofüberdachung



Eternitdeckung Garage vermutlich asbesthaltig rückseitiger Garten verwildert



Hofbefestigung aus Betonpflaster



Treppe EG-DG mit Werksteinstufen



DG-Treppenhausbereich

undichtes Holz-Dachflächenfenster



Feuchteschäden Bereich Dachfenster



Kniestock-Abstellraum; gelöste Dachdämmung



Untersicht Dachschräge Abstellraum



Detail roher Estrichboden Abstellraum



Küche

Außentür zum EG-Balkon



Kinderzimmer Vorderseite

Holzpanelle-Deckenverlebung

alte Leichtmetall-Fenster mit Isolierglas



Elternzimmer Rückseite

Wände tapeziert; Decke mit Holzverkleidung Detail Decken-Einbauleuchten



Flur mit Fenster im rechte Giebel

Wände mit Dekorputz; links Tür zum Bad

Bad mit Doppelwaschtisch und Wanne

Detail Dusche

WC und Bidet



Paneele-Deckenverkleidung im Bad



Detail Wandputz und Elektroschalter



Kinderzimmer Rückseite

Detail Gliederheizkörper; Werksteinfensterbank Holz-Werkstofftüren



Detail Schornstein-Riss



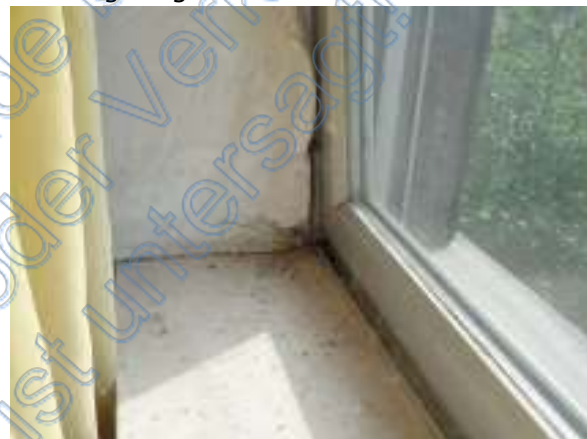
Detail Abriss Schornstein / Innenwand



Wasserablaufspuren unter Kehl balkendecke



lokal geringer Schimmelbefall



Detail Bodenbeläge Laminat / Teppich



Dachspeicher

Lokale Dachundichtigkeit; fehlende Firstziegel



Untersicht Tondachziegel



Überdachte Garagenzufahrt; Hof-Holztor



Hof mit Teilüberdachung vor der Garage



Beispiel Riss in Garagenwand



teils rohes Außenmauerwerk (fehlender Putz)



roher Estrichboden; lokal schadhaft



Innenraum Doppelgarage

Innen rohes Mauerwerk (fehlender Putz)



Dachuntersicht mit Welleternitdeckung



Linksseitig angebauter Schuppen



Dachuntersicht mit Welleternitdeckung



Fehlender Schuppenwandputz innen/außen



Unterstand im hinteren Gartenbereich



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

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache 4 K 10/03; Teil 2 (Parz. 9/16)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das

unbebaute Baugrundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Am Graben 13.

Grundbuchbezirk:	Rehlingen
Blatt:	2112
Gemarkung:	Rehlingen
Flur:	20
Flurstück-Nr.:	9/16
Größe:	639 qm

Wesentliche Stichpunkte zum Bewertungsobjekt:

Zustand:	verwildert
Abmessungen:	ca. 16m x ca. 40m
Bebauungsplan:	"Trockt, 2. BA"

Der Verkehrswert der Parzelle 9/16 wurde zum Stichtag 03.06.2025 ermittelt mit rd.

124.000,00 EUR

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Die ausstehende Erschließungskosten sind im Wert nicht berücksichtigt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage	7
2.5.1	Großräumige Lage	7
2.5.2	Kleinräumige Lage	7
2.6	Gestalt und Form	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.8	Privatrechtliche Situation	8
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.9.2	Bauplanungsrecht	9
2.9.3	Bauordnungsrecht	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung	13
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	14
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.6.5	Verkehrswert	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
5.3	Verwendete fachspezifische Software	16
6	Flurkarte	17
7	Baulastauskunft	18
8	Auszug aus dem Bebauungsplane	19

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

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren, durch den Gutachter angenommenen Daten sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Baugrundstück
Objektadresse:	Am Graben 13, 66780 Rehlingen-Siersburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehlingen, Blatt 2112.
Katasterangaben:	Gemarkung Rehlingen. Flur 20; Parz. 9/16; Größe 639 qm.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis. Auftrag vom 05.03.2025 AZ: 4 K 10/03.
---------------	--

Eigentümer:	Siehe Grundbuch.
-------------	------------------

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	03.06.2025
Qualitätsstichtag:	03.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	03.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Miteigentümerin mit Rechtsanwalt sowie einem Bekannten; zwei Vertreter des Landesamtes für Zentrale Dienste, Abteilung Z (Fiskalerbschaften); ein Mitarbeiter des Schlüsseldienstes; der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Dem Gutachter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Vom Auftraggeber: Grundbuch-Teilauszug; Gutachten vom 13.05.2003 und vom 10.09.2012. Von den einzelnen Parteien: Bauantragsplan; mündliche Angaben. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft, Auskünfte zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht; Fotos des Bewertungsobjektes.

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Kein Pachtvertrag bekannt.
Hausverwaltung:	Keine
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Nicht vorhanden.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Nicht vorhanden.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt. Das Grundstück konnte jedoch nur sehr bedingt eingesehen werden. Eventuelle Müll- oder Sperrmüllablagerungen usw. können demnach nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Besonderheit:

Für die (Erst-)Erschließung bzw. Baureifmachung des Bewertungsobjektes Parzelle 9/16 bestehen seitens der Kommunalen Entwicklungs- und Vermögensmanagementgesellschaft Rehlingen-Siersburg mbH & Co.KG (KEV) offene Forderungen in Höhe von 12.780,00€ seit dem 28.10.2008.

Zwischen dem Bewertungsobjekt und der Straßenparzelle 19/31 liegt ein schmaler Streifen von ca. 1m Breite (Parz. 9/15). Dieses Flurstück ist grundbuchmäßig auf eine nicht an diesem Verfahren beteiligte Person eingetragen.

Laut Gutachten vom 10.09.2012 wurde mit einem früheren, inzwischen verstorbenen Eigentümer und seiner Betreuerin eine schriftliche Vereinbarung vom 05.09.2001 getroffen, das Flurstück Nr. 9/15 der Gemeinde unentgeltlich für die Erschließung zur Verfügung zu stellen. Hierüber erfolgte keine notarielle Beurkundung.

Laut o.g. Gutachten ist eine Rückgängigmachung dieser Vereinbarung aus tatsächlicher und straßenrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Erschließungsstraße bereits hergestellt ist.

Gemäß telefonischer Auskunft der Bauverwaltung / Liegenschaftsamt der Gemeinde Rehlingen-Siersburg vom 20.03.2025 ist die Parz. 9/16 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und wird im Kataster als „Weg“ bezeichnet. Eine (erfolgreicher) Widerspruch des damaligen Eigentümers, die Parzelle 9/16 der öffentlichen Nutzung als Verkehrsfläche / Weg zu widmen,

scheint demnach vor Herstellung der Straße nicht erfolgt zu sein. Somit dürfte dem grundbuchmäßigen Eigentümer kein Verhinderungsrecht mehr zustehen, eine Erschließung der Parz. 9/16 zu untersagen.

Seitens des Gutachters wird dennoch darauf hingewiesen, dass die Erschließung eventuell gerichtlich durchgesetzt werden muss, falls der Privateigentümer der Parzelle 9/15 die Erschließung dennoch verhindern möchte.

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland.
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Rehlingen-Siersburg ca. 15.000 EW. Ortsteil Rehlingen ca. 4.300 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 30km. Dillingen ca. 4km; Merzig und Saarlouis ca. 10km. Bahnhof ca. 2km; Autobahn: ca. 2km. Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg.

2.5.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Nahe dem Ortskern gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind im Ort vorhanden. Sonstige Schulen und Geschäfte, Ärzte sowie Krankenhäuser sind im benachbarten Merzig oder Dillingen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und Bahn) sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Vorwiegend Wohnnutzung; 1-2-geschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar
Topografie:	Nahezu ebenes Gelände.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Rechteckig; im Mittel ca. 40m x 16m (siehe Flurkarte).
-------------------	--

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	„Am Graben“, reine Anliegerstraße.
Straßenausbau:	Straße ausgebaut; keine Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser, Kanal und Telefonanschlussmöglichkeiten werden in der Straße vorausgesetzt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Unbebautes Baugrundstück.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): 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 auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen in Auftrag zu geben.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Wertermittlungsobjekt weist in Abteilung II die Pfändung von zwei Miterbenanteilen (Pfändungsbeschlüsse vom 09.01.2012 und 13.01.2012) sowie den Zwangsversteigerungsvermerk aus dem Jahre 2003 auf. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzellen eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Trockt“, 2. Bauabschnitt

WA -Allgemeines Wohngebiet

II -2-geschossige Bauweise

0,4 -Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 -Geschossflächenzahl (GFZ)

o -offene Bauweise

gD -geneigte Dächer

weiter Vorschriften gem. Bebauungsplan „Trockt“, 2.BA sindeinzuhalten.

Innenbereichssatzung:

Nein

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Nein

Verfügungs- und
Veränderungssperre:

Nein

Wasserschutzgebiet:

Nein

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Angaben und Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei diesem Gutachten wird die Bebaubarkeit der Parzelle 9/16 im Rahmen des Bebauungsplanes „Trockt“, 2.BA, vorausgesetzt.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist unbebaut, die Bebaubarkeit wird vorausgesetzt. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der

BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe " Bauland " setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß Angaben der Gemeinde stehen jedoch noch Erschließungskosten in Höhe von 12.780,00€ seit dem 28.10.2008 aus.

Anmerkung:

Dem. Kaufinteressenten wird seitens des Gutachters dringend empfohlen, eigenverantwortlich detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune einzuholen.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich sowie aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht verpachtet. Aktuell ist das Grundstück stark verwildert und muss komplett gerodet werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Akten und Unterlagen. Die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Merkmale und Zustände beschrieben. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die dann allerdings normalerweise nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Zustände. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und wertmindernder Umstände auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf Ablagerungen von Müll, Bauschutt, Sperrmüll, Grünschnitt usw. sowie über gesundheitsschädigende Materialien konnten wegen fehlender Zugänglichkeit und Einsehbarkeit nicht durchgeführt werden.

3.2 Außenanlagen

Funktionsfähige Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße „Am Graben 13“ werden unterstellt. Das Grundstück ist eben und hat die gleiche Höhenlage wie Straße und Nachbargrundstücke. Teilweise sind einfache Einfriedungen wie Zaunanlagen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt Parzelle 9/16 diente früher als erweiterter Garten des Anwesens Tulpenstraße 20 (Parz. 9/17) und war u.a. mit zahlreichen Obstbäumen bepflanzt.

Aktuell ist das Grundstück komplett zugewachsen und verwildert, wodurch eine Begehung am Ortstermin nicht möglich war. Demnach sind vor einer möglichen Bebauung umfangreiche Rodungs- und Freilegungsarbeiten erforderlich.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit UG-Einliegerwohnung bebaute Parzelle in 66780 Rehlingen-Siersburg, Am Graben 13, zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehlingen	2112	4
Flur	Flurstück	Fläche
20	9/16	639 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (unbebautes Baugrundstück) vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln.

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

Zusätzlich sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstückstiefe	= 40m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 03.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstückstiefe Parz. 9/16	= Ca. 40m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.06.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,50 €/m ²	
Tiefe (m)	40m	Ca. 40m	× 1,00	E2
Garten-Orientierung	durchschnittlich	ungünstig (Nordosten)	× 0,95	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 209,48 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 209,48 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.		= 209,50 €/m ²	
639qm × 209,50 €/qm		= 133.870,50 €	E3
Rodungs- und Freilegungskosten, pauschal geschätzt		- 10.000,00 €	
		= 123.870,50 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt		rd. 124.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **124.000,00 €**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

- E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.
- E2: Anpassungskoeffizienten des Gutachterausschusses: Tiefe und Mikrolage
- E3: Die Rodungs- und Freilegungskosten wurden nur grob geschätzt. Kaufinteressenten wird vor einem Erwerb dringend empfohlen, sich von geeigneten Firmen entsprechend Ihrer Vorhaben mehrere, individuell passende Angebote einzuholen sowie den grob geschätzten Wert entsprechend anzupassen.

4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass das Vergleichswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basiert und deshalb ein Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen ist.

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

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

4.4.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das unbebaute Baugrundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Am Graben 13,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehlingen	2112	4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehlingen	20	9/16

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 mit rd.

124.000,00 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Wichtiger Hinweis:

In der Bewertung sind die ausstehenden Erschließungskosten nicht berücksichtigt!

Merzig, den 12.06.2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Flurkarte) Pläne, Berechnungen und Daten sind urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert (je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten) nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde in Anlehnung an das von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

6 Flurkarte

Bewertungsobjekt: Am Graben 13 (Parzelle 9/16)

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

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

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

9 Fotoanlage

Straßenansicht „Am Graben 13“



Grenzansicht zum rechten Nachbarn



Grenzansicht zum linken Nachbarn



Straßenlaterne vermutlich in Grenzstellung



Erschließung mit Parz. 19/31 (Gemeinde) und 9/15 (gem. Grundbuch Privateigentum)

