

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!**

**Rachel Staudt**

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifizierungsstelle: Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG - IQ-Zert  
Zertifikatsnummer: S622  
Gültig bis: 07/2030

Amtsgericht Lebach

Saarbrücker Straße 10  
66822 Lebach

Elsterweg 10  
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935  
Internet: staudt-sachverständige-immobilien.de  
eMail: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 21.04.2026  
Az.: 01-2026 AGL

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus und diversen Nebengebäuden bebaute Grundstück  
in 66839 Schmelz, Dorfstraße 125**



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 11/25

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                  | Seite     |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt                               | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung             | 5         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers   | 6         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                        | <b>9</b>  |
| 2.1      | Lage                                                       | 9         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage                                           | 9         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage                                          | 9         |
| 2.2      | Gestalt und Form                                           | 10        |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.                                | 10        |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation                                 | 11        |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation                            | 12        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz                                | 12        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht                                           | 12        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht                                           | 12        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation                | 13        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                  | 13        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                | 13        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>           | <b>14</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                     | 14        |
| 3.2      | Zweifamilienhaus                                           | 14        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                       | 14        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung                          | 15        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 16        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                   | 16        |
| 3.2.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand                        | 17        |
| 3.2.5.1  | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung                | 17        |
| 3.2.5.2  | Keller                                                     | 17        |
| 3.2.5.3  | Wohnungen                                                  | 18        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes   | 19        |
| 3.3      | Nebengebäude                                               | 20        |
| 3.4      | Außenanlagen                                               | 20        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                        | <b>21</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche  | 21        |
| 4.2      | Wertermittlung für das Teilgrundstück A                    | 22        |
| 4.2.1    | Verfahrenswahl mit Begründung                              | 22        |
| 4.2.2    | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“      | 23        |
| 4.2.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                  | 24        |
| 4.2.4    | Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“       | 25        |



|         |                                                                         |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung              | 25 |
| 4.2.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe       | 26 |
| 4.2.4.3 | Sachwertberechnung                                                      | 28 |
| 4.2.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung                                      | 29 |
| 4.2.5   | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“                 | 39 |
| 4.2.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung           | 39 |
| 4.2.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe    | 40 |
| 4.2.5.3 | Ertragswertberechnung                                                   | 42 |
| 4.2.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung                                   | 43 |
| 4.2.6   | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“          | 47 |
| 4.2.7   | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“     | 47 |
| 4.2.8   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                                | 48 |
| 4.2.8.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung        | 48 |
| 4.2.8.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 49 |
| 4.2.9   | Wert des Teilgrundstücks A                                              | 50 |
| 4.3     | Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstücke 90/1 und 90/2          | 51 |
| 4.3.1   | Verfahrenswahl mit Begründung                                           | 51 |
| 4.3.2   | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“      | 52 |
| 4.3.3   | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“ | 53 |
| 4.3.4   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                                | 53 |
| 4.3.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung        | 54 |
| 4.3.4.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 55 |
| 4.3.5   | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“      | 57 |
| 4.3.6   | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“ | 58 |
| 4.3.7   | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung                                | 58 |
| 4.3.7.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung        | 59 |
| 4.3.7.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 60 |
| 4.3.8   | Wert des Teilgrundstücks Flurstücke 90/1 und 90/2                       | 61 |
| 4.4     | Vergleichswertverfahren                                                 | 62 |
| 4.5     | Verkehrswert                                                            | 63 |
| 5       | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b>              | 66 |
| 5.1     | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                             | 66 |
| 5.2     | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten                        | 67 |
| 5.3     | Verwendete fachspezifische Software                                     | 67 |
| 6       | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                                          | 68 |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und diversen Nebengebäuden;<br>zum Wertermittlungstichtag sind die Wohnungen nicht abgeschlossen; zudem sind die Verbrauchsmesseinrichtungen nicht getrennt. Dieser Umstand wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.                                                                                                                      |
| Objektadresse:             | Dorfstraße 125<br>66839 Schmelz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, lfd. Nr. 1;<br>Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, lfd. Nr. 2;<br>Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, lfd. Nr. 3;<br>Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, lfd. Nr. 5;<br>Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, lfd. Nr. 5                                                                                                                        |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 79/3, Fläche 848 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 676/79, Fläche 17 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 86/2, Fläche 15 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 90/1, Fläche 431 m <sup>2</sup> ;<br>Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 90/2, Fläche 146 m <sup>2</sup> |



## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachterauftrag:                                     | <p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 08.01.2026 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.</p> <p>Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.</p> <p>Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungstichtag:                               | 12.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Qualitätstichtag:                                     | 12.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ortsbesichtigung:                                     | Zu dem Ortstermin am 12.02.2026 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 10.01.2026 fristgerecht eingeladen und informiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Umfang der Besichtigung etc.:                         | Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Teilnehmer am Ortstermin:                             | Herr (Volksbank Überherrn) sowie die Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Abteilung III</li></ul> <p>Von der Volksbank Überherrn wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrisskizzen, unmaßstäblich</li><li>• Energieausweis vom 03.10.2020</li><li>• Exposé planethOne Immobilien</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.01.2026</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.01.2026</li><li>• Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 23.01.2026, abgabenrechtliche Auskünfte vom 12.01.2026, Gemeinde Schmelz</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.01.2026</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024, zeitliche Bodenpreisssteigerung (Telefonat vom 16.04.2026), Bodenwerte für die Flurstücke 90/1, 90/2, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss</li><li>• Einsicht Denkmalschutzliste vom 10.01.2026, Internet</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 17.04.2026, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss</li><li>• IVM online, Marktdaten am 16.04.2026</li><li>• Einsicht Geoportal des Saarlandes am 12.02.2026, Internet</li></ul> |

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Kostenansätze für Baumängel/Bauschäden

Die im Gutachten angesetzten Kosten bzw. Wertabschläge für Baumängel/Bauschäden beruhen auf einer überschlägigen Schätzung anhand von Erfahrungswerten. Sie stellen keine differenzierte Kostenermittlung im Sinne einer Bauzustandsanalyse dar und sind nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten der Mängelbeseitigung gleichzusetzen. Die tatsächlichen Kosten können – je nach Ausführungsart, Umfang, Zugangsmöglichkeiten, Preisniveau, technischen Anforderungen und weiteren objektspezifischen Gegebenheiten – hiervon abweichen. Die Berücksichtigung erfolgt nur insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Dem Auftraggeber bleibt es überlassen, bei Bedarf vertiefende Untersuchungen bzw. eine gesonderte Begutachtung durch einen Bauschadensgutachter zu veranlassen.

#### Feuchte- und Putzschäden / verdeckte Mängel

Offensichtlich erkennbare Hinweise auf Mauerwerksdurchfeuchtungen und/oder Putzschäden werden – soweit ohne zerstörende Eingriffe beurteilbar – pauschal berücksichtigt. Eine abschließende Klärung von Ursachen, Ausmaß und Sanierungsumfang ist regelmäßig nur durch Bauteilöffnungen sowie weitergehende Untersuchungen möglich. In der vorliegenden Wertermittlung wird hierfür lediglich ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.

Wand- und Deckenverkleidungen sowie sonstige Bekleidungen wurden nicht geöffnet. Etwaige dahinterliegende Mängel oder Schäden konnten daher nicht festgestellt und nicht berücksichtigt werden.

#### Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen des Ortstermins soweit möglich besichtigt. Es konnten jedoch nicht in allen Fällen sämtliche Teilbereiche vollständig in Augenschein genommen werden. Zudem waren einzelne Bauteile aufgrund von Einrichtungen, Einbauten, Möblierung oder Ausstattungen nicht einsehbar. Etwaige in diesen Bereichen vorhandene Besonderheiten, Mängel oder Schäden konnten nicht festgestellt und sind – sofern relevant – zusätzlich zu berücksichtigen.

#### Aufmaß / Flächenangaben

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte mit üblichen Hilfsmitteln (z. B. Laserentfernungsmesser, Zollstock). Da nicht unter Normbedingungen und nicht durchgehend lot- bzw. fluchtgerecht gemessen werden konnte, ist ein Auf- bzw. Abrunden im üblichen Rahmen vertretbar; eine höhere Genauigkeit war mit angemessenem Aufwand nicht erreichbar. Maße, die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Flächenberechnungen dienen ausschließlich als Grundlage dieses Gutachtens.

#### Brandschutz / Schadstoffe

Die Einhaltung brandschutzrechtlicher Anforderungen wurde nicht geprüft. Schadstoffuntersuchungen (z. B. Asbest, KMF, PAK, PCB) wurden nicht durchgeführt.

#### Denkmalschutz

Hinweise zum Denkmalschutz beruhen – sofern vorhanden – auf einer Einsichtnahme in öffentlich zugängliche Quellen (z. B. Denkmalliste). Die Denkmalliste wird fortgeschrieben und aktualisiert; es kann daher vorkommen, dass Denkmale noch nicht verzeichnet sind. Unabhängig davon können Objekte bereits dem Denkmalschutz unterliegen, wenn sie von der zuständigen Fachbehörde als Denkmal erkannt wurden. Im Zweifel wird eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesdenkmalamt empfohlen.

#### Kriegslasten / Kampfmittelverdacht

Eine Auskunft zu möglichen Kriegslasten/Kampfmitteln lag – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht vor. Da behördliche Auskünfte (z. B. Luftbilddauswertungen) nicht mehr kostenneutral verfügbar sind, kann eine abschließende Klärung nur durch Beauftragung einer entsprechend qualifizierten Fachfirma erfolgen. Bestehen Verdachtsmomente, wird eine weitergehende Prüfung empfohlen.

#### Bestimmungsgemäße Verwendung / Haftung

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Verwendung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, ist ausgeschlossen.



#### **Hinweis zum Verkehrswert und Kaufpreis**

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Marktwert, der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbar erscheint. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er insbesondere von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Stichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst wird. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

#### **Datengrundlage**

Grundstücksmarktbericht Landkreis Saarlouis, 2025

#### **Besonderheiten des Bewertungsobjektes**

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird weitestgehende Schadensfreiheit vorausgesetzt.

Das Bewertungsobjekt wird als Zweifamilienhaus eingestuft. Die baulichen Voraussetzungen zur Abgeschlossenheit von zwei Wohneinheiten sind grundsätzlich gegeben bzw. mit vertretbarem Aufwand herstellbar. Verbrauchsmesseinrichtungen (z. B. für Heizung, Wasser und Strom) sind derzeit nicht getrennt installiert. Zur Möglichkeit einer nachträglichen Trennung kann ohne weitergehende technische Prüfung keine abschließende Aussage getroffen werden. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist daher derzeit nur eingeschränkt möglich; hilfsweise kann die Verteilung der Kosten beispielsweise nach Wohnfläche oder Personenzahl erfolgen.

Der fehlende Wohnungsabschluss und die fehlende Trennung der Verbrauchsmesseinrichtungen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

#### **Einsichtnahme in das Geoportal des Saarlandes (Internet):**

In öffentlich zugänglichen Kartendiensten ergaben sich zum Bewertungsobjekt folgende Hinweise:

In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Einträge verzeichnet. In der Starkregengefahrenkarte liegt das Objekt nicht in einem Starkregengefahrenbereich. Im Schutzgebietskataster bestehen keine Einträge.

Das Flurstück 90/1 liegt bei der Gefahrenbewertung für Starkregen überwiegend im Klassenwert 2.

Zwischen den Flurstücken 90/1 und 90/2 verläuft der Seelwiesbach.

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Es liegt ein Energieausweis vor (siehe Punkt 3.2.1).

Es sind keine Altlasten bekannt.



Gemäß den Vorgaben des Amtsgerichts Lebach (Gutachtenauftrag) ist für das vorliegende Verfahren festgelegt, dass jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück auch gesondert zu schätzen ist.

Die Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes erfolgt nach dem sogenannten „vereinfachten Aufteilungsschlüssel“. Dabei handelt es sich nicht um selbstständig ermittelte tatsächliche Verkehrswerte, sondern um verfahrenstechnisch festgesetzte Werte, die den Anforderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (§ 74a ZVG ff.) genügen.

Die Einzelwerte stellen somit rein rechnerisch abgeleitete Verkehrswertanteile am Gesamtgrundstück dar. Diese Vorgehensweise dient ausschließlich der formalen Abwicklung des Verfahrens und hat keine eigenständige Marktrelevanz.

Die Flurstücke

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 79/3, Fläche 848 m<sup>2</sup>,

Lfd. Nr. 2 Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 676/79, Fläche 17 m<sup>2</sup>,

Lfd. Nr. 3 Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 86/2, Fläche 15 m<sup>2</sup>

bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Rechnerisch festgesetzte Einzelwerte:

Teilgrundstückswert, gerundet: 159.000 €

Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 79/3, Fläche 848 m<sup>2</sup>, entspricht rd. 96,3636% der Gesamtfläche: rd. 153.218 €

Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 676/79, Fläche 17 m<sup>2</sup>, entspricht rd. 1,9318% der Gesamtfläche: rd. 3.072 €

Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 86/2, Fläche 15 m<sup>2</sup>, entspricht rd. 1,7045% der Gesamtfläche: rd. 2.710 €

Lfd. Nr. 5

Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 90/1, Fläche 431 m<sup>2</sup>,

Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 7, Flurstück 90/2, Fläche 146 m<sup>2</sup>

Teilgrundstückswert: 2.330,- €

Die vorgenommene Aufteilung des Gesamtverkehrswertes erfolgt auf Grundlage des vereinfachten Schlüssels gemäß gerichtlicher Vorgabe. Sie dient der internen Verfahrensabwicklung (z. B. für Gebotsabgabe oder Zuschlagsverteilung) und ist nicht als eigenständige Verkehrswertermittlung im Sinne der ImmoWertV oder der Marktwertdefinition gemäß § 194 BauGB anzusehen.

Gesamtwert: 161.330,-€

Verkehrswert gerundet: 161.000,-€

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Saarland                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kreis:                                 | Saarlouis                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Schmelz (ca. 16.900 Einwohner);<br>Ortsteil Limbach                                                                                                                                                                                                                                                    |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Lebach, Wadern<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Saarbrücken<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B268, B269<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A1 (Tholey)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Lebach, Dillingen<br><br><u>Flughafen:</u><br>Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;<br>Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;<br>weiterführende Schulen in Schmelz, ca. 7 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 7 km entfernt;<br>mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine (soweit augenscheinlich erkennbar)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Topografie, Ausrichtung:                                      | von der Straße zunächst ansteigend;<br>Garten mit Nordwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                   |



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 19 m

mittlere Tiefe:  
ca. 59 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 880,00 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe, fiktive Aufteilung in 2 Teilbereiche.  
Die Aufteilung dient ausschließlich wertermittlungstechnischen  
Zwecken; eine tatsächliche oder rechtliche Trennung liegt nicht  
vor.

Flurstück 90/1: 431 m<sup>2</sup>  
Flurstück 90/2: 146 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Verbindungsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss (wird vorausgesetzt)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.01.2026 weist das Kataster  
für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes  
derzeit keinen Eintrag auf.

Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche  
Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenverände-  
rung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch  
Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kennt-  
nis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Boden-  
schutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere  
Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Ak-  
tualität.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-  
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, ohne Abteilung III, vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Limbach (Schmelz), Blatt 4848, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1  
Grunddienstbarkeit, Wasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur 7, Nr. 656/79 und 657/77, gemäß Bewilligung vom 30.03.1936; eingetragen am 12.05.1936; übertragen am 07.11.2005

lfd. Nr. 2: Lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 5  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Abwasserleitungsrecht für die Gemeinde Schmelz; gemäß Bewilligung vom 15.09.1999 (UR Nr. 1349/1999, Notar Dr. [Name], eingetragen am 28.09.1999; übertragen 07.11.2005

lfd. Nr. 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2, 3, 5  
Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 1/2 Anteil 1/2.2

lfd. Nr. 5: Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2, 3, 5  
Zwangsversteigerungsvermerk

Auftragsgemäß erfolgt keine Bewertung der o. g. Eintragungen.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.  
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.01.2026 vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.                                                                                                   |
| Denkmalschutz:                        | Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) nicht.<br>Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.<br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.                                                                                                                                                   |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:       | Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.                                                                                          |
| Innenbereichssatzung:                 | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.                                |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:   | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.                                                                                                                                                             |
| Verfügungs- und Veränderungssperre:   | Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.<br>Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. |
| Bodenordnungsverfahren:               | Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.                                                                                                                                                          |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) Flurstücke: 79/3, 676/79, 86/2

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Gleichwohl können an der v. g. Erschließungsanlage künftig durchgeführte Baumaßnahmen die Beitragspflicht nach ausbaubeitragsrechtlichen Vorschriften auslösen.

Rechtsgrundlage für die Beitragserhebung nach dem Ausbaubeitragsrecht ist derzeit die Satzung der Gemeinde Schmelz über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Gehwegen (Gehwegausbaubeitragssatzung) vom 27. Juni 2025.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze (Eine Garage hinter dem Haus und eine Garage im Erdgeschoss. Die Zufahrt zur Garage hinter dem Haus hat am Wohnhaus eine Durchfahrtsbreite von lediglich rund ca. 2,30 m, von daher ist der Garagenplatz für Autos nur sehr eingeschränkt nutzbar).

Das Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
zweigeschossig;  
teilunterkellert;  
nicht ausgebautes Dachgeschoss;  
mit rückwärtigem Anbau

Baujahr:

nicht bekannt; geschätzt vor 1946.  
Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden wirtschaftlichen Einheit mit dem Hauptgebäude wird das Baujahr des Anbaus analog zum Baujahr des Hauptgebäudes angesetzt.

Modernisierung:

- 2005 Heizkessel erneuert (gem. Typenschild)
- 2012 überwiegend Erneuerung Fenster und Außentüren
- ca. 2021 Bad OG erneuert
- 2021 Erneuerung Zählerschrank
- Hauswasseranschluss augenscheinlich erneuert

Tlw. wurde der Innenausbau erneuert, die Ausführungen sind jedoch häufig unfachmännisch ausgeführt und auch nicht fertiggestellt.

Unterstellte Modernisierung:

- Dämmung der obersten Geschossdecke, gem. GEG
- Überwiegend Erneuerung Innenausbau

In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächen:                   | Die Wohnfläche im EG beträgt rd. 83 m <sup>2</sup> ;<br>die Wohnfläche im OG beträgt ca. 130 m <sup>2</sup><br>die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 589 m <sup>2</sup><br>(Hauptgebäude ca. 567 m <sup>2</sup> , rückwärtiger Anbau ca. 22 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                  |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt vor;<br>der Ausweis wurde auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt.<br>Primärenergiebedarf: 212,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieklasse G<br>Endenergiebedarf: 191,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieklasse F<br>CO <sub>2</sub> -Emissionen: 52 kg/(m <sup>2</sup> *a).<br><br>Der Ausweis ist bis zum 02.10.2030 gültig.                                                                           |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Eine Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses erscheint grundsätzlich möglich.<br>Die baurechtliche Zulässigkeit kann jedoch abschließend nur durch eine entsprechende Anfrage bzw. Prüfung bei der zuständigen Behörde geklärt werden.                                                                                                                                                                                      |
| Außenansicht:              | verputzt und gestrichen,<br>tlw. verkleidet mit Faserzementplatten (auf Grund des Alters vermutlich asbesthaltig),<br>Nut- und Federbretter (gestrichen);<br>Sockel Straßenseite Fliesenriemchen                                                                                                                                                                                                                                |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele,  
3 Zimmer,  
Küche,  
Bad,  
  
Garage,  
Heizungsraum,  
Tankraum

Obergeschoss:

Flur,  
5 Zimmer,  
Küche,  
Bad

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, zugänglich über eine Einschubtreppe



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

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fundamente:            | nicht einsehbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Geschossdecken:        | über KG: Betonträgerdecke<br>über EG: nicht einsehbar<br>über OG: Holzbalkendecke mit Schüttung, Betonträgerdecke                                                                                                                                                                                                      |
| Treppen:               | <u>Kellertreppe:</u><br>Beton, ohne Belag<br><br><u>Geschosstreppe:</u><br>Stahlkonstruktion mit Holzstufen, die Oberflächen sind gestrichen; die Trittstufen sind teilweise mit Teppichbelägen beklebt                                                                                                                |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür mit Lichtausschnitt, Glasbausteine                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach mit Rundstämmen<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton)<br><br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech,<br><br>Dachflächen ungedämmt, ohne Folienunterspannbahnen, tw. wurde Dämmung auf der obersten Geschossdecke ausgelegt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, (wird vorausgesetzt)                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung, Zählerschrank aus dem Jahre 2021                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Heizung:                | Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Hersteller: Oertli, Baujahr 2005 (Typenschild);<br>Heizkörper, mit Thermostatventilen;<br>2 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 1500 und 1600 Liter;<br>zusätzlicher Kaminanschluss: Ob eine Inbetriebnahme bzw. Nutzung möglich ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- KG zur Beschreibungseinheit Keller
- EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

#### 3.2.5.2 Keller

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:                                          | 2 Räume ohne Bodenplatte,<br>1 Raum mit Ziegelsteinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wandbekleidungen:                                     | tlw. verputzt,<br>tlw. ohne Bekleidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Deckenbekleidungen:                                   | Trägerdecke ohne Bekleidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fenster:                                              | Glasbausteine, Eisengitter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: | <p>Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf</li><li>• Pauschale für kleinere Reparaturen</li><li>• tlw. wirtschaftliche Überalterung</li><li>• aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich</li><li>• Pauschale für Unvorhergesehenes</li><li>• Korrosion der Deckenträger</li><li>• Kellerraum im Rohbauzustand, aufgrund der vorgenommenen Abgrabungen kann die Erforderlichkeit statischer Maßnahmen nicht abschließend beurteilt werden. Eine statische Überprüfung wird empfohlen.</li><li>• Schäden Außentür</li><li>• Putz- und Feuchteschäden</li></ul> |

### 3.2.5.3 Wohnungen

|                          |                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:             | Laminat, Fliesen,<br>ohne Belag                                                                                                                                                                        |
| Wandbekleidungen:        | Tapeten,<br>Laminat,<br>Rollputz,<br>Fliesen,<br>Fliesen Spiegel,<br>ohne Bekleidung,<br>verputzt und gestrichen                                                                                       |
| Deckenbekleidungen:      | Styroporplatten,<br>Gipskartonplatten gestrichen,<br>Paneele                                                                                                                                           |
| Fenster:                 | überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>Glasbausteine;<br>Rolläden aus Kunststoff, 2 Rolläden mit elektrischem Antrieb                                                            |
| Türen:                   | <u>Eingangstür:</u><br>mit Lichtausschnitt<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen, überwiegend furniert<br><br><u>Garagentor:</u><br>Stahlschwingtor ohne elektrischen Antrieb                   |
| sanitäre Installation:   | <u>Bad EG:</u><br>1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschi-<br>nenanschluss im Vorraum<br><br><u>Bad OG (ca. 2021, geschätzt):</u><br>1 Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                        |



Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung (z. B. Dach)
- aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- Fenster Tankraum erneuerungsbedürftig
- fehlender Bodenbelag, fehlende Fußleisten, Verlegung des Bodenbelags unfachmännisch, Schäden Bodenbeläge
- Schimmelbildung
- Schäden Regenrinne Straßenseite
- Schäden Außenputz, Außenbekleidung
- Putz- und Feuchteschäden
- tlw. fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke
- „gefangene Räume“ (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), tlw. unzeitgemäße Grundrissituation
- tlw. nicht fertiggestellte Elektroinstallation
- tlw. fehlende Wandbekleidung
- Überarbeitung der Geschosstreppe
- Innenausbau überwiegend erneuerungsbedürftig
- Schadhafte Balkonüberdachung
- Schadhafte Außenanlagen
- Verwilderte Gartenanlagen, Fällung/Rückschnitt Tanne
- Fehlende Geländerfüllung am Geländer der Außentreppe in den Garten
- Balkon sanierungsbedürftig
- Rückbau, Reparaturen diverser Aufbauten im Garten
- fehlende Wohnungsabschlüsse, fehlende Trennung der Verbrauchsmesseinrichtungen

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

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Außentreppe in den Garten mit Geländer, Balkonanteil Straßenseite außerhalb der BGF, Balkon Rückseite, überdacht

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (massiv, Schwingtor aus Stahl, Fenster: Eisenfenster mit Einfachverglasung, Außenwände: verputzt und gestrichen, Dacheindeckung: Wellteernit (vermutlich auf Grund des Alters asbesthaltig))

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

Es wird weitestgehende Schadensfreiheit unterstellt.

Die Garage ist lediglich eingeschränkt auf Grund der Zufahrtsbreite nutzbar.

Geräteschuppen massiv, Dach mit Ziegeleindeckung,  
Kleintierstall aus Holz, Dach Trapezbleche

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun), Gewächshaus

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und diversen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 66839 Schmelz, Dorfstraße 125 zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                   |       |           |                    |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 1         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 79/3      | 848 m <sup>2</sup> |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 2         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 676/79    | 17 m <sup>2</sup>  |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 3         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 86/2      | 15 m <sup>2</sup>  |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 5         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 90/1      | 431 m <sup>2</sup> |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 5         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 90/2      | 146 m <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung                          | Fläche               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| A                                 | Zweifamilienhaus und diverse Nebengebäude | 880 m <sup>2</sup>   |
| Flurstücke 79/3, 676/79, 86/2     |                                           |                      |
| Flurstücke 90/1 und 90/2          | 90/1 unbebaut und auf 90/2 Schuppen       | 577 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                                           | 1.457 m <sup>2</sup> |



## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs  | Bebauung/Nutzung                          | Fläche |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|--------|
| A                                       | Zweifamilienhaus und diverse Nebengebäude | 672 m² |
| Gartenland                              |                                           | 208 m² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen |                                           | 880 m² |

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                |
| Bauweise                     | = | offen             |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m              |

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                              |   |                                                             |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 12.02.2026                                                  |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land                                              |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)                                           |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                                                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                                                          |
| Bauweise                     | = | offen                                                       |
| Grundstücksfläche (f)        | = | Gesamtgrundstück = 880 m²<br>Bewertungsteilbereich = 672 m² |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m                                                        |
| Ausrichtung                  | = | NW                                                          |

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung       |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei              |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>60,00 €/m²</b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 12.02.2026           | x 1,000          | E1          |



| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |   |            |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---|------------|----|
| Lage                                                                                | mittlere Lage     | mittlere Lage     | x | 1,000      |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | x | 1,000      |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | = | 60,00 €/m² |    |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe      | 880               | x | 1,000      |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land    | baureifes Land    | x | 1,000      |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II                | II                | x | 1,000      |    |
| Bauweise                                                                            | offen             | offen             | x | 1,000      |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 40                | 40                | x | 1,000      |    |
| Ausrichtung                                                                         |                   | NW                | x | 1,000      | E2 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                   |                   | = | 60,00 €/m² |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |             | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | 60,00 €/m²  |             |
| Fläche                                                     |     | 672 m²      |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 40.320,00 € |             |
|                                                            | rd. | 40.300,00 € |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt 40.300,00 €.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

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

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

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



## 4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

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

##### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

##### Außenanlagen

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



### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.2.4.3 Sachwertberechnung

|                                                                              |   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Zweifamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 652,00 €/m² BGF  |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) ca.                                               | x | 589,00 m²        |
| nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile/Abschlag                        | + | -9.300,00 €      |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 374.728,00 €     |
| Baupreisindex (BPI) 12.02.2026 (2010 = 100)                                  | x | 190,6/100        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 714.231,57 €     |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000            |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 714.231,57 €     |
| Alterswertminderung                                                          |   |                  |
| • Modell                                                                     |   | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 27 Jahre         |
| • prozentual                                                                 |   | 66,25 %          |
| • Faktor                                                                     | x | 0,3375           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 241.053,15 €     |

|                                                                         |     |              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)          |     | 241.053,15 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen   | +   | 7.231,59 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                              | =   | 248.284,74 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                     | +   | 40.300,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                    | =   | 288.584,74 € |
| Sachwertfaktor                                                          | x   | 0,79         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                    | -   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“ | =   | 227.981,94 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                         | -   | 72.500,00 €  |
| Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“                              | =   | 155.481,94 € |
|                                                                         | rd. | 155.000,00 € |

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                         | Währungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                       | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %                | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %                |                | 0,8    |        | 0,2   |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %                | 0,1            |        | 0,9    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                 |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                 |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                 |                |        | 0,8    | 0,2   |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                 | 0,2            |        | 0,8    |       |       |
| Insgesamt                       | 100,0 %               | 13,8 %         | 39,0 % | 42,4 % | 4,8 % | 0,0 % |



### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 1                        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)                                      |
| Standardstufe 2                        | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                   |
| <b>Dach</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                                                         |
| Standardstufe 4                        | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| <b>Fenster und Außentüren</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 1                        | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 3                        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                                                                                                       |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                                                                 |
| Standardstufe 3                        | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                                                                                                   |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                                                                                                            |
| Standardstufe 3                        | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz                                                                           |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                                                                                                |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                        | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                                                                                            |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 3                        | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 4                        | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                                                                                             |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 1                        | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz                                                                                                                        |
| Standardstufe 3                        | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                                                                                            |

ASS: 2,5



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus**  
**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG; ca. 56,51%  
EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG; ca. 43,49%

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1**

= 644,21 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 644,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

## Anbau

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach, ca. 70,37%  
EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach, ca. 29,63%

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 863,10 €/m² BGF  
rd. 863,00 €/m² BGF

| Gebäudeteil                               | NHK 2010<br>[€/m² BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude<br>BGF<br>[m²]      [%] |       | NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| Gebäudeteil 1                             | 644,00                 | 567,00                                             | 96,26 | 619,91                        |
| Gebäudeteil 2                             | 863,00                 | 22,00                                              | 3,74  | 32,28                         |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = |                        |                                                    |       | rd. 652,00                    |



### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile/Abschlag

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

| Bezeichnung                                               | durchschnittliche Herstellungskosten |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)   |                                      |
| fehlender Ausbau zu Wohnraum im EG, Garage und Öllageraum |                                      |
| fehlende Bodenplatte KG                                   |                                      |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)                    |                                      |
| Balkon Rückseite, überdacht                               |                                      |
| Balkonanteile Straßenseite außerhalb der BGF              |                                      |
| Außentreppe Gebäuderückseite, Geländer                    |                                      |
| Eingangstreppe                                            |                                      |
| Summe                                                     | -9.300,00 €                          |

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                           | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.<br>(241.053,15 €) | 7.231,59 €                       |
| Summe                                                                                  | 7.231,59 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das geschätzt vor 1946 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Jahr | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |      |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 0,0                        | 0,5                       | 2012 | B01        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 1,3                        | 0,0                       |      | B02        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0,8                        | 0,0                       |      | B03        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 0,8                        | 0,0                       |      | B04        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 0,0                        | 0,0                       |      | 2021       |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |      | B06        |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 0,3                        | 1,5                       |      | B07        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |      |            |
| Summe                                                             |                    | 4,2                        | 2,0                       |      |            |



## Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

### B01

unterstellte Maßnahme:

Dämmung der obersten Geschossdecke, gem. GEG

### B02

2012: überwiegend Erneuerung der Fenster und Außentüren

### B03

2021 Erneuerung Zählerschrank

Hauswasseranschluss augenscheinlich erneuert

### B04

2005 Erneuerung Heizkessel (gem. Typenschild)

### B06

ca. 2021 Erneuerung Bad OG

### B07

Tlw. wurde der Innenausbau erneuert, die Ausführungen sind häufig unfachmännisch ausgeführt

Unterstellte Modernisierung:

Überwiegend Erneuerung Innenausbau

Ausgehend von den 6,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1940 = 86$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 86 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

### Alterswertminderung

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



### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | -75.000,00 €            |
| Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf</li> <li>• Pauschale für kleinere Reparaturen</li> <li>• tlw. wirtschaftliche Überalterung (z. B. Dach)</li> <li>• aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich</li> <li>• Pauschale für Unvorhergesehenes</li> <li>• Korrosion der Deckenträger KG</li> <li>• Kellerraum im Rohbauzustand aufgrund der vorgenommenen Abgrabungen kann die Erforderlichkeit statischer Maßnahmen nicht abschließend beurteilt werden. Eine statische Überprüfung wird empfohlen.</li> <li>• Schäden Außentür KG</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden KG</li> <li>• Fenster Tankraum erneuerungsbedürftig</li> <li>• fehlender Bodenbelag, fehlende Fußleisten, Verlegung des Bodenbelags unfachmännisch, Schäden Bodenbeläge</li> <li>• Schimmelbildung</li> <li>• Schäden Regenrinne Straßenseite</li> <li>• Schäden Außenputz, Außenbekleidung</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden</li> <li>• tlw. fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke</li> <li>• „gefangene Räume“ (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), tlw. unzeitgemäße Grundrissituation</li> <li>• tlw. nicht fertiggestellte Elektroinstallation</li> <li>• tlw. fehlende Wandbekleidung</li> <li>• Überarbeitung der Geschosstreppe</li> <li>• Innenausbau überwiegend erneuerungsbedürftig</li> <li>• Schadhafte Balkonüberdachung</li> <li>• Schadhafte Außenanlagen</li> <li>• Verwilderte Gartenanlagen, Fällung/Rückschnitt Tanne</li> <li>• Fehlende Geländerfüllung am Geländer der Außentreppe in den Garten</li> <li>• Balkon sanierungsbedürftig</li> <li>• Rückbau, Reparaturen diverser Aufbauten im Garten</li> <li>• fehlende Wohnungsabschlüsse, fehlende Trennung der Verbrauchsmesseinrichtungen</li> </ul> |            |                         |
| Weitere Besonderheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | 2.500,00 €              |
| • Werteinfluss Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.000,00 € |                         |
| • Werteinfluss Geräteschuppen massiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 500,00 €   |                         |
| Summe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            | -72.500,00 €            |

Der überschlägige Aufwand für die Beseitigung von Mängeln und Schäden sowie für den vorhandenen Reparaturstau ist lediglich in der Höhe anzusetzen, die dem Wertersatz für die Wiederherstellung eines dem Gebäudealter entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Aufwand unter Einbeziehung der üblichen Instandhaltungskosten zu ermitteln ist und in der Regel nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist. Der überschlägige Aufwand stellt somit keinen Investitionsaufwand zur vollständigen Mängel- und Schadensbeseitigung dar.

Ein Abzug der vollständigen Schadenbeseitigungskosten ist nur dann gerechtfertigt, wenn eine umgehende Beseitigung zwingend erforderlich ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Nutzung des Gebäudes erheblich eingeschränkt ist (z. B. bei Ausfall der Heizungsanlage) oder bei unterlassener Instandsetzung mit erheblichen Folgeschäden am Gebäude zu rechnen ist. In solchen Fällen sind jedoch auch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen zu unterstellen, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken können; die Ausstattungsstandardstufe ist entsprechend anzupassen.

Ein Teil der aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits durch die Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus weisen die genannten Merkmale unterschiedliche Ausprägungen auf, wie sie auch von einem wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer wertmäßig berücksichtigt würden.

Für die angesetzte Wertbeeinflussung wurden teilweise Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sowie zu einer Anhebung der Standardstufe führen.

Unter Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte wird die Wertbeeinflussung insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von rund 72.500 € angesetzt.



## 4.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.2.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>Ca.<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                       |                  | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stk.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Zweifamilienhaus   | 1           | Wohnung EG   | 83,00                 |                  | 6,20                                  | 514,60           | 6.175,20        |
|                    | 2           | Wohnung OG   | 130,00                |                  | 5,30                                  | 689,00           | 8.268,00        |
| Summe              |             |              | 213,00                | -                |                                       | 1.203,60         | 14.443,20       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die Miete für die Garagen/Stellplätze ist in der Gesamtmiete enthalten.

|                                                                                                                                       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                   | 14.443,20 €    |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                        | - 4.090,06 €   |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                                 | = 10.353,14 €  |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>2,25 % von 40.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | - 906,75 €     |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                                 | = 9.446,39 €   |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer | × 20,072       |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                           | = 189.607,94 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | + 40.300,00 €  |
| vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“                                                                             | = 229.907,94 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                                                                                  | - 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert                                                                                              | = 229.907,94 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                       | - 72.500,00 €  |
| Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“                                                                                         | = 157.407,94 € |
| rd.                                                                                                                                   | 157.000,00 €   |

#### 4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 367,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,40                     | 1.195,20                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 123,50                                |
| Summe                 |                                   |                           | 1.685,70<br>(ca. 27 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung OG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 367,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,40                     | 1.872,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 165,36                                |
| Summe                 |                                   |                           | 2.404,36<br>(ca. 29 % des Rohertrags) |



### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.
  - Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

80 Jahre

### 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.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderungen</p> <p>Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf</li> <li>• Pauschale für kleinere Reparaturen</li> <li>• tlw. wirtschaftliche Überalterung (z. B. Dach)</li> <li>• aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich</li> <li>• Pauschale für Unvorhergesehenes</li> <li>• Korrosion der Deckenträger KG</li> <li>• Kellerraum im Rohbauzustand aufgrund der vorgenommenen Abgrabungen kann die Erforderlichkeit statischer Maßnahmen nicht abschließend beurteilt werden. Eine statische Überprüfung wird empfohlen.</li> <li>• Schäden Außentür KG</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden KG</li> <li>• Fenster Tankraum erneuerungsbedürftig</li> <li>• fehlender Bodenbelag, fehlende Fußleisten, Verlegung des Bodenbelags unfachmännisch, Schäden Bodenbeläge</li> <li>• Schimmelbildung</li> <li>• Schäden Regenrinne Straßenseite</li> <li>• Schäden Außenputz, Außenbekleidung</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden</li> <li>• tlw. fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke</li> <li>• „gefangene Räume“ (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), tlw. unzeitgemäße Grundrissituation</li> <li>• tlw. nicht fertiggestellte Elektroinstallation</li> <li>• tlw. fehlende Wandbekleidung</li> <li>• Überarbeitung der Geschosstreppe</li> <li>• Innenausbau überwiegend erneuerungsbedürftig</li> <li>• Schadhafte Balkonüberdachung</li> <li>• Schadhafte Außenanlagen</li> <li>• Verwilderte Gartenanlagen, Fällung/Rückschnitt Tanne</li> <li>• Fehlende Geländerfüllung am Geländer der Außentreppe in den Garten</li> <li>• Balkon sanierungsbedürftig</li> <li>• Rückbau, Reparaturen diverser Aufbauten im Garten</li> <li>• fehlende Wohnungsabschlüsse, fehlende Trennung der Verbrauchsmesseinrichtungen</li> </ul> | -75.000,00 €            |
| <p>Weitere Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteinfluss Garage 2.000,00 €</li> <li>• Werteinfluss Geräteschuppen massiv 500,00 €</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.500,00 €              |
| Summe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -72.500,00 €            |



Der überschlägige Aufwand für die Beseitigung von Mängeln und Schäden sowie für den vorhandenen Reparaturstau ist lediglich in der Höhe anzusetzen, die dem Wertersatz für die Wiederherstellung eines dem Gebäudealter entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Aufwand unter Einbeziehung der üblichen Instandhaltungskosten zu ermitteln ist und in der Regel nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist. Der überschlägige Aufwand stellt somit keinen Investitionsaufwand zur vollständigen Mängel- und Schadensbeseitigung dar.

Ein Abzug der vollständigen Schadenbeseitigungskosten ist nur dann gerechtfertigt, wenn eine umgehende Beseitigung zwingend erforderlich ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Nutzung des Gebäudes erheblich eingeschränkt ist (z. B. bei Ausfall der Heizungsanlage) oder bei unterlassener Instandsetzung mit erheblichen Folgeschäden am Gebäude zu rechnen ist. In solchen Fällen sind jedoch auch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen zu unterstellen, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken können; die Ausstattungsstandardstufe ist entsprechend anzupassen.

Ein Teil der aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist bereits durch die Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus weisen die genannten Merkmale unterschiedliche Ausprägungen auf, wie sie auch von einem wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer wertmäßig berücksichtigt würden.

Für die angesetzte Wertbeeinflussung wurden teilweise Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sowie zu einer Anhebung der Standardstufe führen.

Unter Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte wird die Wertbeeinflussung insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von rund 72.500 € angesetzt.

#### 4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Der Bodenwert beträgt 15,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

25% des Bodenrichtwertes für baureifes Land; gem. Modell des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 12.02.2026                                                  |
| Grundstücksfläche (f)   | = Gesamtgrundstück = 880 m²<br>Bewertungsteilbereich = 208 m² |

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

| Ermittlung des Gesamtbodenwerts                       |                                | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert | = 15,00 €/m²                   |             |
| Fläche                                                | = 208 m²                       |             |
| beitragsfreier Bodenwert                              | = 3.120,00 €<br>rd. 3.120,00 € |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt 3.120,00 €.

#### 4.2.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                                        |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)        | 3.120,00 €                     |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                                         | + 0,00 €                       |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“                  | = 3.120,00 €                   |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                                        | - 0,00 €                       |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ | = 3.120,00 €                   |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                     | - 1.000,00 €                   |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“                              | = 4.120,00 €<br>rd. 4.120,00 € |



## 4.2.8 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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. |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          |            | 1.000,00 €              |
| • Werteeinfluss Kleintierstall                  | 1.000,00 € |                         |
| Summe                                           |            | 1.000,00 €              |

### 4.2.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungssichttag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungssichttag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungssichttag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.2.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.9 Wert des Teilgrundstücks A

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert  | Sachwert     |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| A                                      | 157.000,00 € | 155.000,00 € |
| Gartenland                             | 4.120,00 €   | 4.120,00 €   |
| Summe                                  | 161.120,00 € | 159.120,00 € |

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **159.120,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 mit rd.

**159.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstücke 90/1 und 90/2

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs  | Bebauung/Nutzung                | Fläche             |
|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Flurstück 90/1                          | Wiese                           | 431 m <sup>2</sup> |
| Flurstück 90/2                          | Wiese, tlw. mit Schuppen bebaut | 146 m <sup>2</sup> |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen |                                 | 577 m <sup>2</sup> |

##### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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



#### 4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **0,90 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                         |   |                                                             |
|-------------------------|---|-------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 12.02.2026                                                  |
| Grundstücksfläche (f)   | = | Gesamtgrundstück = 577 m²<br>Bewertungsteilbereich = 431 m² |

E1

Auf Grund der Nähe zur Bebauung wird, nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss, der 5-fache Wert des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen in Ansatz gebracht.

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |           | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-----------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei      |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 0,90 €/m² |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 12.02.2026           | x 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                            |                                 |           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                            | =                               | 0,90 €/m² |    |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe               | 577                             | x 1,000   |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | landwirtschaftliche Fläche | auf Grund der Nähe zur Bebauung | x 5,000   | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                            | =                               | 4,50 €/m² |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 4,50 €/m²                    |             |
| Fläche                                                     | x | 431 m²                       |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 1.939,50 €<br>rd. 1.940,00 € |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt **1.940,00 €**.

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 90/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                                            |     |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“ (vgl. Bodenwertermittlung)        |     | 1.940,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                                             | +   | 0,00 €     |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“                  | =   | 1.940,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                                            |     | 0,00 €     |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“ | =   | 1.940,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                         |     | 0,00 €     |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/1“                              | =   | 1.940,00 € |
|                                                                                            | rd. | 1.940,00 € |

#### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



#### 4.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich-erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 0,90 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

|                         |   |                                                                                     |
|-------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 12.02.2026                                                                          |
| Grundstücksfläche (f)   | = | Gesamtgrundstück = 577 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 146 m <sup>2</sup> |

Auf dem Flurstück befindet sich ein Schuppen. Ob dieser teilweise auch auf dem Flurstück 79/3 steht, konnte nicht abschließend geklärt werden; dies wäre nur durch eine Grenzvermessung eindeutig feststellbar. Im Rahmen des Gutachtens wird unterstellt, dass sich der Schuppen vollständig auf dem Flurstück 90/2 befindet. Aufgrund seines baulichen Zustands wird dem Schuppen kein Wert mehr beigemessen.

E1

Auf Grund der Nähe zur Bebauung, jedoch der Trennung durch den Bach, wird nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss, der 3-fache Wert des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen in Ansatz gebracht.

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                       | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                  |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 0,90 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 12.02.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                            |                                                                               |                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                            | =                                                                             | 0,90 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe               | 577                                                                           | × 1,000               |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | landwirtschaftliche Fläche | auf Grund der Nähe zur Bebauung, jedoch auf Grund der Trennung durch den Bach | × 3,000               | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                            | =                                                                             | 2,70 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |     |                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | =   | 2,70 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                     | ×   | 146 m <sup>2</sup>    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | =   | 394,20 €              |             |
|                                                            | rd. | 394,00 €              |             |



Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt 394,00 €.

#### 4.3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 90/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                                            |     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“ (vgl. Bodenwertermittlung)        |     | 394,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                                             | +   | 0,00 €   |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“                  | =   | 394,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                                            | -   | 0,00 €   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“ | =   | 394,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                         | -   | 0,00 €   |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 90/2“                              | =   | 394,00 € |
|                                                                                            | rd. | 394,00 € |

#### 4.3.7 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.3.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



#### 4.3.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.8 Wert des Teilgrundstücks Flurstücke 90/1 und 90/2

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Wert in € |
|----------------------------------------|-----------|
| Flurstück 90/1                         | 1940,00   |
| Flurstück 90/2                         | 394,00    |
| Summe                                  | 2.334,00  |

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.334,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstücke 90/1 und 90/2 wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 mit rd.

**2.330,00 €**

geschätzt



#### 4.4 Vergleichswertverfahren

Bei unmittelbaren Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke werden Preise von bebauten Grundstücken, welche die gleichen Merkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ein „repräsentativer“ Vergleichswert ermittelt.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich jedoch im Allgemeinen die Schwierigkeit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Merkmale der baulichen Anlage übereinstimmen müssen.

Dabei kann es sich z. B. um folgende Merkmale handeln: Baujahr, Gebäudeart, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer.

Diese Merkmale sind i. d. R. bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern fällt es im Allgemeinen schwer, Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Merkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Auch wenn man Preise von Grundstücken recherchiert hat, deren Merkmale „einigermaßen“ mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen, so fehlen i. d. R. die Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in Baujahr, Baugestaltung, Größe und Ausstattung, etc.

Insofern wird es nur wenige Fälle geben, in denen das unmittelbare Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke anwendbar ist. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Eigentumswohnungen und typisierte Reihenhaushausgrundstücke.

Da nicht genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung standen, konnte das unmittelbare Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten nicht durchgeführt werden.

(Auskunft Gutachterausschuss)

#### 4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                          | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A                          | Zweifamilienhaus und diverse Nebengebäude | 880,00 m <sup>2</sup>   | 159.000,00 €        |
| Flurstücke 90/1 und 90/2   | tlw. unbebaut, tlw. bebaut mit Schuppen   | 577,00 m <sup>2</sup>   | 2.330,00 €          |
| Summe                      |                                           | 1.457,00 m <sup>2</sup> | 161.330,00 €        |

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und diversen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 66839 Schmelz, Dorfstraße 125

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 79/3      |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 2         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 676/79    |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 3         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 86/2      |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 5         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 90/1      |
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Limbach (Schmelz) | 4848  | 5         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Limbach (Schmelz) | 7     | 90/2      |



wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 mit rd.

**161.000 €**

**in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Nalbach, den 21.04.2026



Rachel Staudt

Der zum Wertermittlungstichtag ermittelte Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Marktwert, der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbar erscheint. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er insbesondere von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Stichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst wird. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

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



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung des Saarlandes

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 7. Auflage, 2025, Werner Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2025
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, 25. Auflage, 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [8] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [9] Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.01.2026) erstellt.



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 4: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Schmelz
- Anlage 5: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisszeichnungen
- Anlage 8: Energieausweis

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

**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich



**Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

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

**Anlage 3: Auszug aus dem Altlastenkataster**

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



**Anlage 4: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Schmelz**

Seite 1 von 4

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

**Anlage 4: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Schmelz**

Seite 2 von 4

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

20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90

**Anlage 4: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Schmelz**

Seite 3 von 4

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



**Anlage 4: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Schmelz**

Seite 4 von 4

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

## Anlage 5: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

## Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht/Giebelansicht/Zufahrt Garage



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Garage



## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Garage



Bild 6: Garten



Bild 7: Garten



Bild 8: Heizung

## Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Elektrozählerschrank



Bild 10: Hauseingangsbereich



Bild 11: Bad EG



Bild 12: Bad EG

## Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13: Bad OG

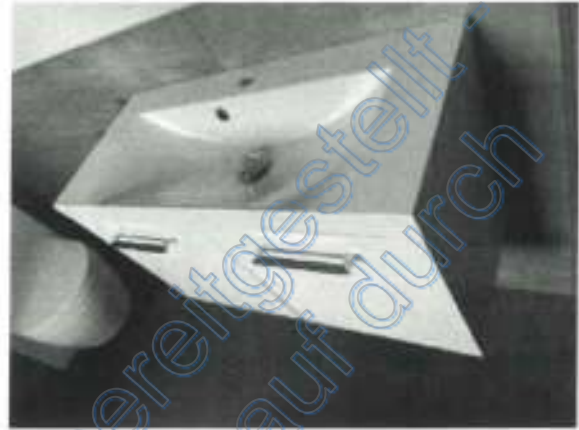


Bild 14: Bad OG



Bild 15: Bad OG



Bild 16: Dachgeschoss



## Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 17: Dachgeschoss



Bild 18: Kellergeschoss



Bild 19: Kellergeschoss



Bild 20: Kellergeschoss

## Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 21: Tankraum EG



Bild 22: Garage EG



Bild 23: Schuppen



Bild 24: Gewächshaus

## Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 25: Kleintierstall



Bild 26: Schuppen, Flurstück 90/2

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



## Anlage 7: Grundrisssskizzen

Seite 1 von 2

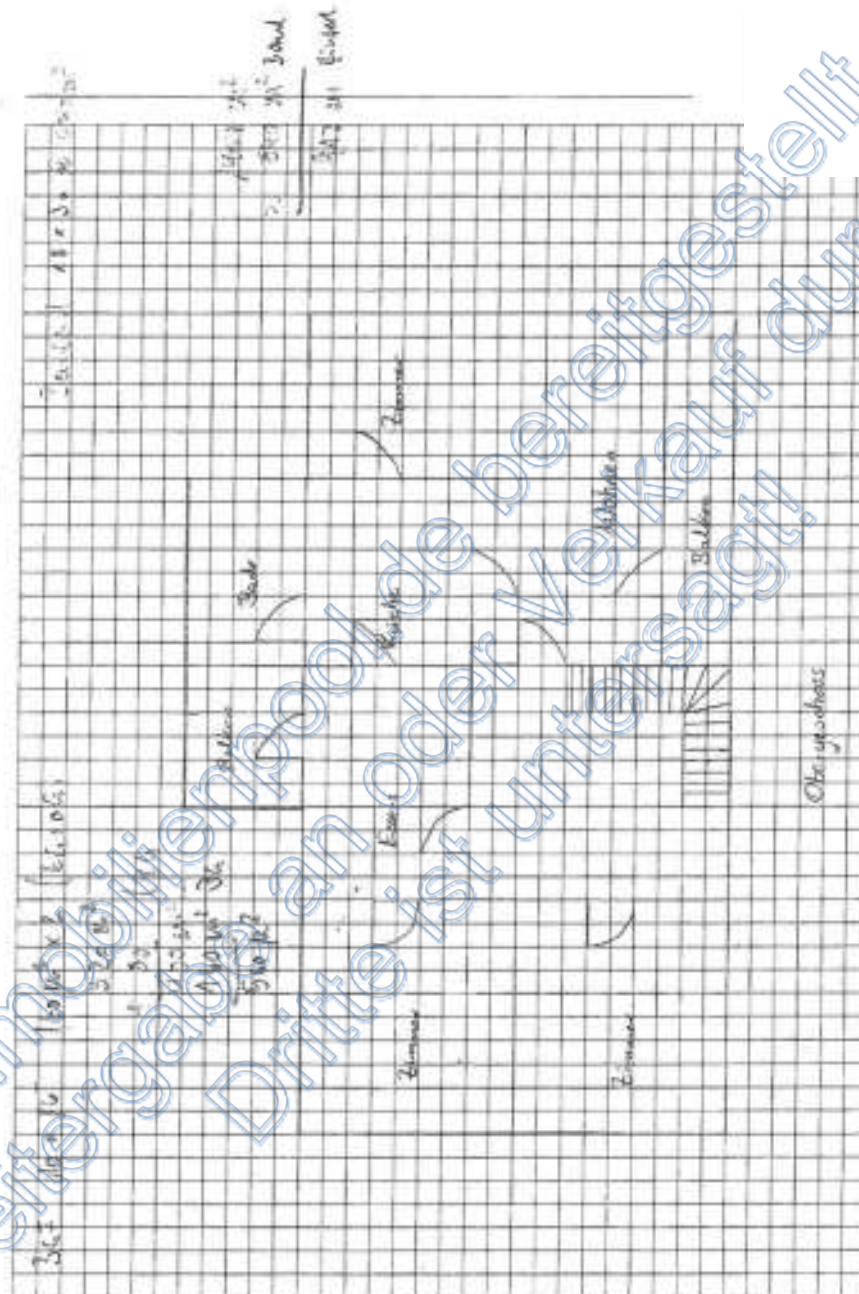


Bild 1: unmaßstäblich

## Anlage 7: Grundrisszeichnungen

Seite 2 von 2

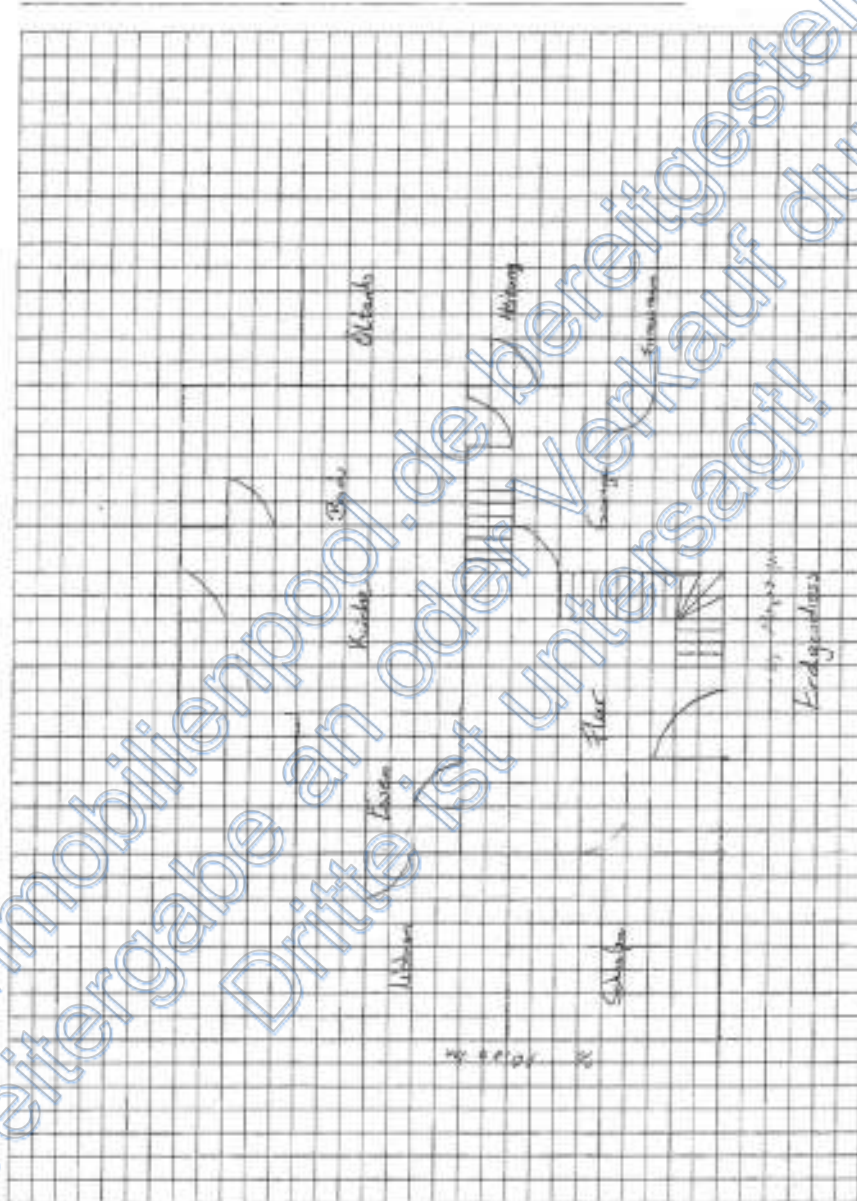


Bild 2: unmaßstäblich

## Anlage 8: Energieausweis

Seite 1 von 5

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



## Anlage 8: Energieausweis

Seite 2 von 5

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

## Anlage 8: Energieausweis

Seite 3 von 5

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

## Anlage 8: Energieausweis

Seite 4 von 5

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



## Anlage 8: Energieausweis

Seite 5 von 5

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