

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 akkreditierte Zertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierungsstelle:

Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG - IQ-Zert

Zertifikatsnummer: S622

Gültig bis: 07/2030

Zertifizierungsstelle:

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG

Zert.-Nr. DIA-IB-1229

Gültig bis: 28.04.2031

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: 03.07.2026

Az.: 02-2026 AGL

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus und Anbau mit Garage bebaute Grundstück
in 66839 Schmelz, Klosterstraße 7



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 15/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
3.2.5.2	Keller.....	18
3.2.5.3	Wohnung.....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Außenanlagen.....	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27

4.4.3	Sachwertberechnung	29
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.6	Vergleichswertverfahren	45
4.7	Verkehrswert	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	49
6	Verzeichnis der Anlagen	50

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Anbau mit Garage
Objektadresse:	Klosterstraße 7 66839 Schmelz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hüttersdorf, Blatt 5737, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hüttersdorf, Flur 5, Flurstück 205/9, Fläche 347 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 20.08.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungstichtag:	26.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 25.02.2026 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte durchgeführt werden. Einzelne Bereiche waren dabei nur eingeschränkt zugänglich bzw. einsehbar und konnten lediglich unter Einsatz einer Taschenlampe ausgeleuchtet werden. Der Geräteschuppen wurde nicht von innen besichtigt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, zeitweise die Ehefrau des Eigentümers, die Sachverständige nebst Mitarbeiter Herr Niklas Staudt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.02.2026, ohne Abteilung III

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Baujahre und Erstbezug, durchgeführte Modernisierungen (Zeitpunkt und Umfang), div. objektbezogene Unterlagen und Informationen

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.02.2026
- Bauplanungsrechtliche (vom 12.03.2026) und abgabenrechtliche (vom 24.02.2026) Auskünfte, Gemeinde Schmelz
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.02.2026
- Informationen des zuständigen Schornsteinfegers vom 24.02.2026
- Auszug der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertauskunft 01.01.2026
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 24.02.2026
- Einsicht geoportal (Internet) am 24.02.2026
- Anforderungen der Unterlagen bzgl. der Photovoltaikanlage bei der energie-Netzgesellschaft mbH am 26.03.2026; die angeforderten Unterlagen wurden am 29.05.2026 und 01.06.2026 übermittelt
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.06.2026
- Einsicht GeoMap, IMV, ON-GEO am 18.06.2026

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 und/oder aus vorliegenden Planunterlagen übernommen. 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 LK Saarlouis 2025

Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Photovoltaikanlage

Einsichtnahme in das Geoportal des Saarlandes (Internet), Auskunft Gemeinde Schmelz:

In öffentlich zugänglichen Kartendiensten ergaben sich zum Bewertungsobjekt folgende Hinweise:

In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Einträge verzeichnet. In der Starkregengefahrenkarte liegt das Objekt weitestgehend im Klassenwert 3. In den Schutzgebietskatastern bestehen keine Einträge.

Gem. Auskunft der Gemeinde Schmelz liegt das Grundstück im Wasserschutzgebiet.

Gem. Auskunft des Eigentümers sind keine Mieter oder Pächter vorhanden und es liegt kein Energieausweis vor.

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Gem. Auskunft der Gemeinde Schmelz bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarlouis

Ort und Einwohnerzahl: Schmelz (ca. 16.900 Einwohner);
Ortsteil Hüttersdorf

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Lebach, Dillingen, Saarlouis

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Autobahnzufahrt:
A8 (Nalbach)

Bahnhof:
Lebach, Dillingen

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 2 km entfernt;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine, soweit augenscheinlich ersichtlich

Topografie: eben;
Garten mit WSW-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 19 m;

mittlere Tiefe:
ca. 22 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 347,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.02.2026 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 Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.</p> <p>Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 23.02.2026 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hüttersdorf, Blatt 5737 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1-3: gelöscht

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

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 Auskunft des Eigentümers und 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 24.02.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
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 Bewertungsobjektes 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. Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 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 den vorgelegten Bauzeichnungen und 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)

abgabenrechtlicher 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. Verkehrs-/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 (Gehwegausbaubeitragsatzung) vom 27. Juni 2025.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt ca. 1 Stellplatz und 1 Garagenplatz. Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig;
unterkellert;
tlw. ausgebautes Dachgeschoss;
baukörperlich freistehend, jedoch einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet;
mit Anbau

Baujahr:

1953 gewichtet (über BGF)

Erstbezug Wohnhaus ca. 1950; Fertigstellung Anbau ca. 1966;
gem. Angaben des Eigentümers

Modernisierung:

unterstellte Maßnahme:

Dämmung der obersten Geschossdecke, gem. GEG

Für die Wertermittlung wurde eine den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechende Dämmung der obersten Geschossdecke unterstellt. Der Werteinfluss zu Herstellung wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

ca. 1998 Erneuerung der Haustür, tlw. Erneuerung der Fenster

ca. 2008, 2011 Erneuerung Fenster

1994 Erneuerung der Elektrik zu großen Teilen

vor 2015 Wasser/Elektrik Bad EG

2021 Wasser/Elektrik Küche

Bj. 2018 Heizkessel Pelletheizung

vor 2015 Bad EG

In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktvergabe, 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 beträgt ca. 141 m²;

die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 300 m²;

die Bruttogrundfläche (BGF) des Anbaus beträgt ca. 80 m².

Energieeffizienz:

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut. Der nicht ausbaute Teil wäre grundsätzlich ausbaufähig.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen;
Sockel Straßenseite Fliesen;
Anbau: Bekleidung aus Bitumen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Waschküche/Heizraum,
Bad,
Flur,
ehem. Tankraum,
ehem. Stall

Anbau:

Garage mit Arbeitsgrube

Erdgeschoss:

Diele,
4 Zimmer,
Anbau:
Küche,
Bad,
Flur

Dachgeschoss:

Flur,
2 Zimmer,
nicht ausgebauter Teilbereich

Anbau:

unbeheizter „Wintergarten“

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

Fundamente:	nicht einsehbar
	Anbau: gem. Baubeschreibung aus dem Jahre 1964 Kiesbeton
Geschossdecken:	über KG: Trägerdecke mit Braschenbeton
	Anbau: gem. Baubeschreibung aus dem Jahre 1964
	über KG: Trägerdecke mit Braschenbeton über EG: Stahlbetondecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt, ohne Folienunterspannbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Zählerschrank aus dem Jahre 1994, gem. Angaben des Eigentümers wurden zu diesem Zeitpunkt auch überwiegend die Elektroleitungen erneuert. Elektroinstallation in der Küche ca. 2021 erneuert; im Bad EG vor 2015; die Arbeiten sind jedoch nicht fertiggestellt
Heizung:	<p>Pelletheizung, Hersteller: Elektromet (Polen), Typ: EKO-PE compact 20, Bj. 2018, Nennwärmeleistung 18 kW (gem. Typenschild); Heizkörper mit Thermostatventilen</p> <p>Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Pellet-Zentralheizungsanlage des Herstellers Elektromet (Baujahr 2018). Nach Angaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers steht die erstmalige messtechnische Überprüfung der Anlage nach den Vorgaben der 1. BImSchV noch aus. Eine Überprüfung der technischen Funktionsfähigkeit sowie der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt. Eine Aussage zur Einhaltung der Anforderungen der 1. BImSchV kann daher nicht getroffen werden. Der Eigentümer bezeichnete die Anlage als handbeschickten Pelletkessel.</p> <p>Im Objekt befindet sich ein Warmwasserspeicher von der vorherigen Heizungsanlage und 3 Kunststofföltanks (die Tanks sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vollständig entleert).</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

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:

- Keller (Wohnhaus und Anbau) zur Beschreibungseinheit Keller
- Wohnhaus und Anbau: Wohnräume zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen; ohne Bekleidung, gestrichen
Fenster:	Fenster Alu (ca. 1998), Kunststoff mit Isolierverglasung; Eisenfenster mit Einfachverglasung, Bauglas (zwischen Bad und Flur) tlw. Klappläden
Türen, Tor:	Holzbrettertüren, Stahltür, Außentüren: sehr einfache Holztüre gestrichen, mit Glasausschnitt Tor: Garagentor Stahlschwinger verzinkt, ohne elektrischen Antrieb
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Arbeitsgrube in der Garage

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.

- Allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Übliche kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten
- Mögliche Schadstoffbelastungen aufgrund der zum Bauzeitpunkt verwendeten Baustoffe
- Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile und Ausstattungen
- Fehlende Absturzsicherungen an der Kellertreppe
- Eingeschränkte Kopfhöhe im Bereich des Treppenantritts zum Kellergeschoss
- Feuchte- und Putzschäden im Kellergeschoss
- Schadhafte Garagenfenster
- Wassereintritt in die Garage bei Starkregenereignissen
- Erforderliche Entsorgung der vorhandenen Öltankanlage
- Risiko möglicher Mängel im Zusammenhang mit der noch ausstehenden ersten Feinstaubmessung der Heizungsanlage
- Korrosionserscheinungen an Deckenträgern im Kellergeschoss

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

3.2.5.3 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC, Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Paneele, Styroporplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Alu mit Isolierverglasung, Doppelverglasung; verzinkte Dachluke mit Einfachverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Klappläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen, tlw. gestrichen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

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.

- Allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Übliche kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten
- Mögliche Schadstoffbelastungen aufgrund der zum Bauzeitpunkt verwendeten Baustoffe
- Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile und Ausstattungen
- Defekter Rollladen
- Nicht fertiggestellte Elektroinstallationsarbeiten
- Fehlende Absturzsicherungen und Geländer an der Geschosstreppe
- Feuchtebedingte Schäden im Bereich des Schornsteins (Versottung)
- Schäden und Abnutzungserscheinungen an Bodenbelägen
- Schadhafte und wirtschaftlich verbrauchtes Terrassendach einschließlich Fensterkonstruktion
- Schäden und Abnutzungserscheinungen am Außenputz sowie an der Außenverkleidung des Anbaus
- Schäden an der Außentreppe sowie fehlende Absturzsicherungen
- Vernachlässigter Pflege- und Erhaltungszustand der Außenanlagen
- Unzeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen
- Teilweise nicht fertiggestellte Ausbau- und Renovierungsarbeiten
- Sanierungsbedürftige Außentreppe zum Garten
- Erforderlicher Rückbau des vorhandenen Funkmastes
- Schäden an einzelnen Bestandteilen der Außenanlagen
- Vorhandene Rissbildungen an einzelnen Bauteilen
- Fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Dachdeckung des Hauptgebäudes weist einen Moos- und Flechtenbewuchs auf; Innenflächen zeigen Ausblühungen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, überdachter Balkon mit Treppe in den Garten, „Wintergarten“, unbeheizt auf dem Anbau (Eisenfenster mit Einfachverglasung, Blechverkleidung)

besondere Einrichtungen:

Funkantenne (Rückbaukosten)

Besonnung und Belichtung:

gut bis schlecht

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Anbau mit Garage bebaute Grundstück in 66839 Schmelz, Klosterstraße 7 zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hüttersdorf	5737	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hüttersdorf	5	205/9	347 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	347 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	22 m
Ausrichtung	=	WSW

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	347	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	22	× 1,000	
Zuschnitt		unregelmäßig	× 0,950	E1
Ausrichtung		WSW	× 1,060	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 85,60 €/m²	
Fläche	× 347 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 29.703,20 € <u>rd. 29.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 insgesamt **29.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

ungünstiger Zuschnitt

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(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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 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.

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. Ausbauzuschlag) 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 basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	689,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	380,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	31.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	292.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	558.114,92 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	558.114,92 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	139.528,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		139.528,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.185,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.714,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	173.414,59 €
Sachwertfaktor	x	0,83
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	143.934,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	52.200,00 €
Sachwert	=	91.734,11 €
	rd.	91.700,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	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 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,2	0,8		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	17,0 %	45,3 %	37,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1
Gewichtet: NHK Gebäudetyp:
KG, EG, nicht ausgebautes DG
KG, EG, ausgebautes DG
mit Anpassung der Objektgröße, gem. Modell:
Faktor 0,94

rd. 668,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	17,0	119,85
2	785,00	45,3	355,60
3	900,00	37,7	339,30
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			814,75

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 814,75 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Modell

• Objektgröße × 0,940

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 765,87 €/m² BGF

rd. 766,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	668,00	300,00	78,95	527,39
Gebäudeteil 2	766,00	80,00	21,05	161,24
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				rd. 689,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Bad KG	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Aufbau „Wintergarten“ Anbau	
Balkon Rückseite (überdacht) mit Außentreppe in den Garten	
Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung	
Arbeitsgrube in der Garage	
Summe	31.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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. (139.528,73 €)	4.185,86 €
Summe	4.185,86 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das gewichtet 1953 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“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

unterstellte Maßnahme:

Dämmung der obersten Geschossdecke, gem. GEG

Für die Wertermittlung wurde eine den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechende Dämmung der obersten Geschossdecke wertmäßig unterstellt.

B02

ca. 1998 Erneuerung der Haustür, tlw. Erneuerung der Fenster

ca. 2008, 2011 Erneuerung Fenster

B03

1994 Erneuerung der Elektrik zu großen Teilen

vor 2015 Wasser/Elektrik Bad EG

2021 Wasser/Elektrik Küche

B04

Bj. 2018 Heizkessel Pelletheizung

B06

vor 2015 Bad EG

Ausgehend von den 3,3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1953 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} = 7$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

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.

(Grundstücksmarktbericht für den Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis, 2025-

Einfamilienhäuser freistehend)

Der Sachwertfaktor wurde innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne unterhalb des Mittelwertes angesetzt. Hierdurch werden die allgemeinen Marktverhältnisse sowie die für Objekte dieser Art und Lage typischen Marktreaktionen berücksichtigt.

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.

Im vorliegenden Fall kein gesonderter Ansatz erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden verschiedene Mängel, Schäden, Instandhaltungsrückstände sowie nicht fertiggestellte Arbeiten festgestellt. Hierzu zählen insbesondere Feuchte- und Putzschäden, unfertige Installationsarbeiten, Schäden an Bauteilen und Oberflächen sowie weitere alters-, nutzungs- und objektbedingte Beeinträchtigungen.

Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage einer zerstörungsfreien Besichtigung. Weitergehende technische Untersuchungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen oder fachtechnische Begutachtungen einzelner Gewerke wurden nicht durchgeführt. Art, Umfang und Ursachen festgestellter Mängel sowie mögliche Folgeschäden oder verdeckte Mängel konnten daher regelmäßig nicht abschließend beurteilt werden.

Die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale umfassen sowohl wertmäßig berücksichtigte Schäden, Mängel und Risiken als auch weitere festgestellte objektspezifische Besonderheiten, die der vollständigen Beschreibung des Bewertungsobjekts dienen. Nicht jede genannte Besonderheit führt dabei zu einem gesonderten Wertansatz. Einzelne Sachverhalte werden lediglich dokumentiert, da sie den allgemeinen Objektzustand charakterisieren oder bereits mittelbar durch andere Wertansätze berücksichtigt sind.

Die angesetzten Wertabschläge stellen keine detaillierte Ermittlung der tatsächlichen Mängelbeseitigungs-, Sanierungs- oder Fertigstellungskosten dar. Berücksichtigt werden vielmehr die aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers bestehenden Wertminderungen sowie die mit den festgestellten Mängeln, Schäden, unfertigen Arbeiten, funktionalen Beeinträchtigungen und technischen Unsicherheiten verbundenen wirtschaftlichen Risiken.

Soweit Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudezustands oder zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen würden, wurde dies bei der Bemessung der Wertabschläge berücksichtigt. Die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dienen daher ausschließlich der Berücksichtigung des zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Minderwerts und der marktüblichen Risikoeinschätzung.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden, Instandhaltungsrückstände, Restfertigstellungsbedarf und objektspezifische Risiken gemäß nachfolgender Beschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Übliche kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten • Mögliche Schadstoffbelastungen aufgrund der zum Bauzeitpunkt verwendeten Baustoffe • Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile und Ausstattungen • Defekter Rollladen • Nicht fertiggestellte Elektroinstallationsarbeiten • Fehlende Absturzsicherungen/Geländer an Geschoss- und Kellertreppe • Eingeschränkte Kopfhöhe im Bereich des Treppenantritts zum Kellergeschoss • Feuchte- und Putzschäden im Kellergeschoss • Feuchtebedingte Schäden im Bereich des Schornsteins (Versottung) • Schadhafte Garagenfenster • Wassereintritt in die Garage bei Starkregenereignissen • Erforderliche Entsorgung der vorhandenen Öltankanlage • Schäden und Abnutzungserscheinungen an Bodenbelägen • Schadhafte und wirtschaftlich verbrauchtes Terrassendach einschließlich Fensterkonstruktion • Schäden und Abnutzungserscheinungen am Außenputz sowie an der Außenverkleidung des Anbaus • Schäden an der Außentreppe sowie fehlende Absturzsicherungen • Vernachlässigter Pflege- und Erhaltungszustand der Außenanlagen • Unzeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen • Teilweise nicht fertiggestellte Ausbau- und Renovierungsarbeiten • Sanierungsbedürftige Außentreppe zum Garten • Erforderlicher Rückbau des vorhandenen Funkmastes • Schäden an einzelnen Bestandteilen der Außenanlagen • Risiko möglicher Mängel im Zusammenhang mit der noch ausstehenden ersten Feinstaubmessung der Heizungsanlage • Vorhandene Rissbildungen an einzelnen Bauteilen • fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) • Korrosionserscheinungen an Deckenträgern im Kellergeschoss • Dachdeckung des Hauptgebäudes weist einen Moos- und Flechtenbewuchs auf, Innenflächen zeigen Ausblühungen 	<p>-60.000,00 €</p>
<p>Weitere Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss der Photovoltaikanlage 7.800,00 € 	<p>7.800,00 €</p>
<p>Summe</p>	<p>-52.200,00 €</p>

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	141,00		5,30	747,30	8.967,60
	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			141,00	1,00		807,30	9.687,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.687,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.747,15 €
jährlicher Reinertrag	= 6.940,45 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,36 % von 29.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 403,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.536,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,36 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,408
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 113.787,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 143.487,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 143.487,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 52.200,00 €
Ertragswert	= 91.287,91 €
	rd. 91.300,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.030,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	179,35
Summe			2.576,75 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	48,00
Instandhaltungskosten	----	----	108,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			170,40 (ca. 24 % des Rohertrags)

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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.
(Grundstücksmarktbericht für den Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis, 2025-Einfamilienhäuser freistehend)

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne für vergleichbare Objekte. Mit dem gewählten Zinssatz werden die allgemeinen Marktverhältnisse sowie die im maßgeblichen Teilmarkt üblichen Renditeerwartungen der Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall kein gesonderter Ansatz 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.

Restnutzungsdauer

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

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

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.

Vgl. diesbezüglich die Aufstellung in der Sachwertermittlung.

4.6 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.

(gem. Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses)

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **91.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **91.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Anbau mit Garage bebaute Grundstück in 66839 Schmelz, Klosterstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hüttersdorf	5737	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hüttersdorf	5	205/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd.

92.000 €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

ermittelt.

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 03.07.2026



.....
Rachel Staudt

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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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

WoFlV:

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 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 06.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage
- Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte
- Anlage 7: Fotos

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: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 1 von 7



Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 2 von 7



Bild 2: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 3 von 7

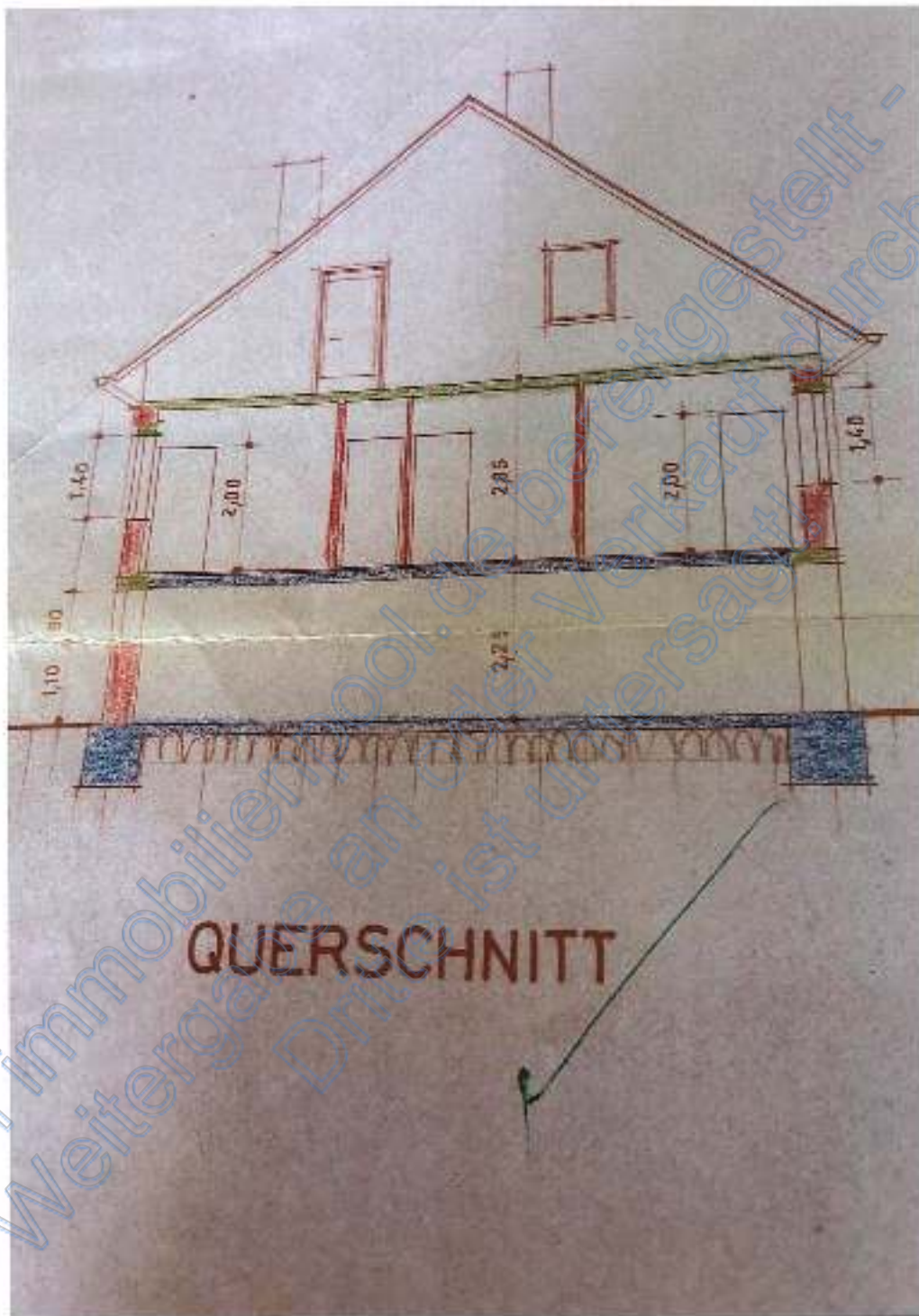


Bild 3: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 4 von 7

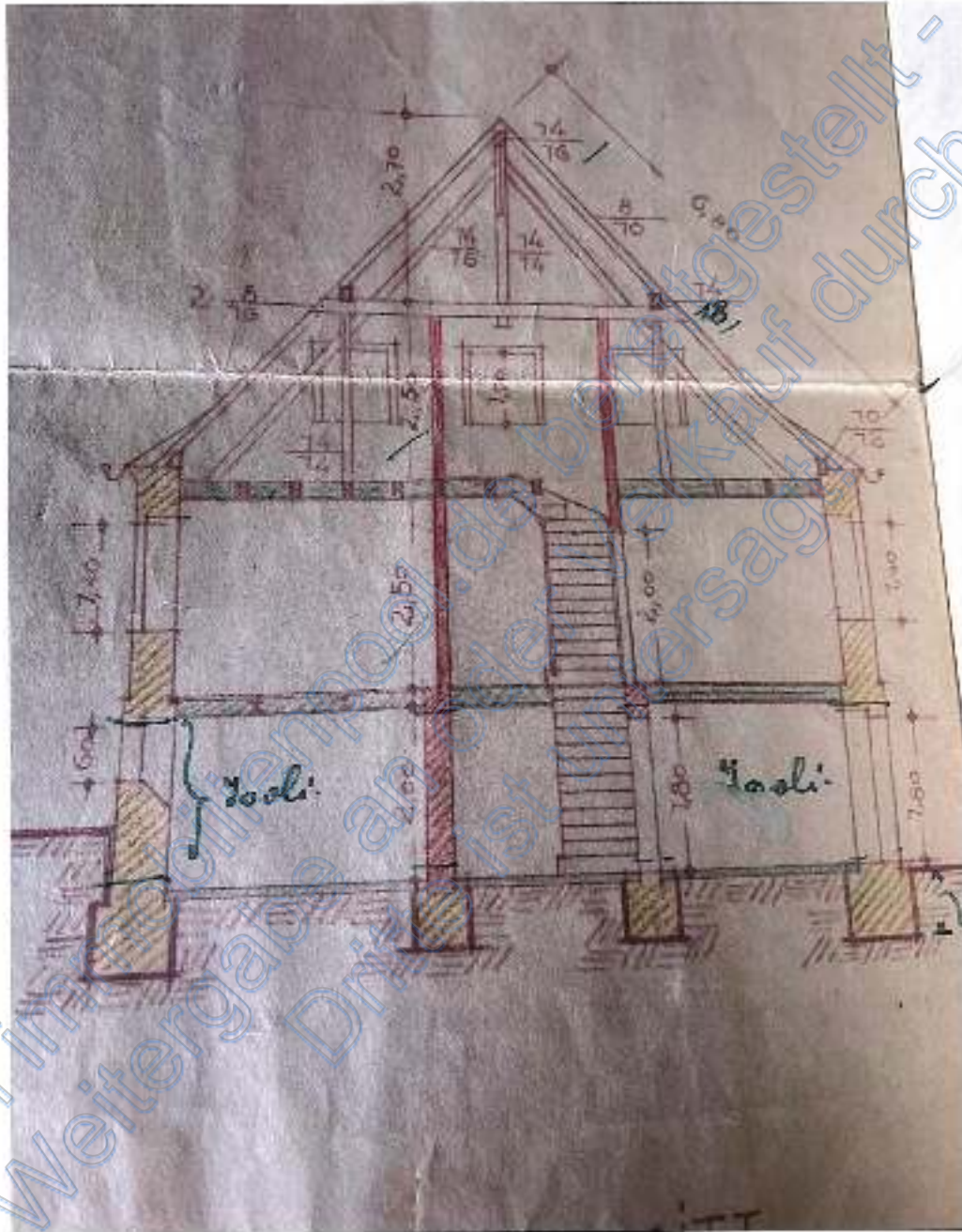


Bild 4: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 5 von 7

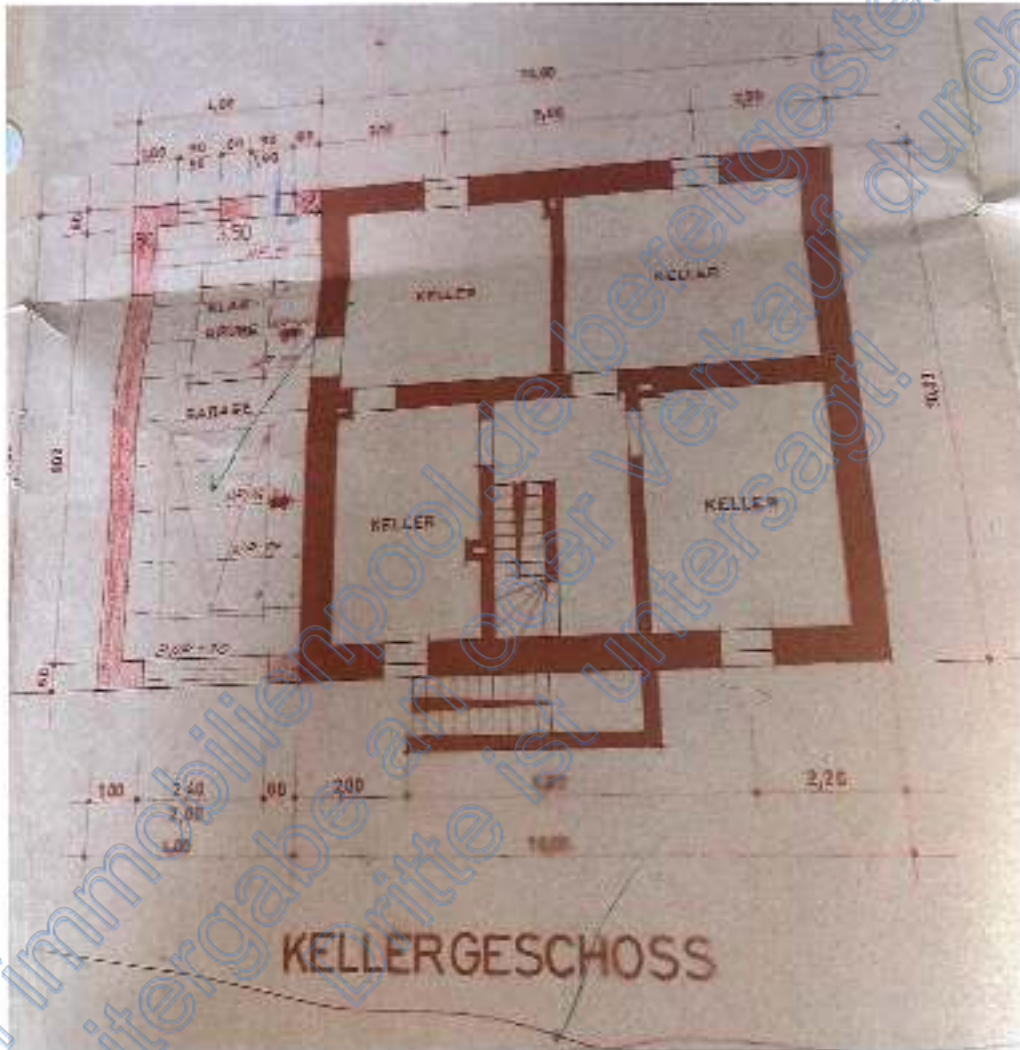


Bild 5: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 6 von 7

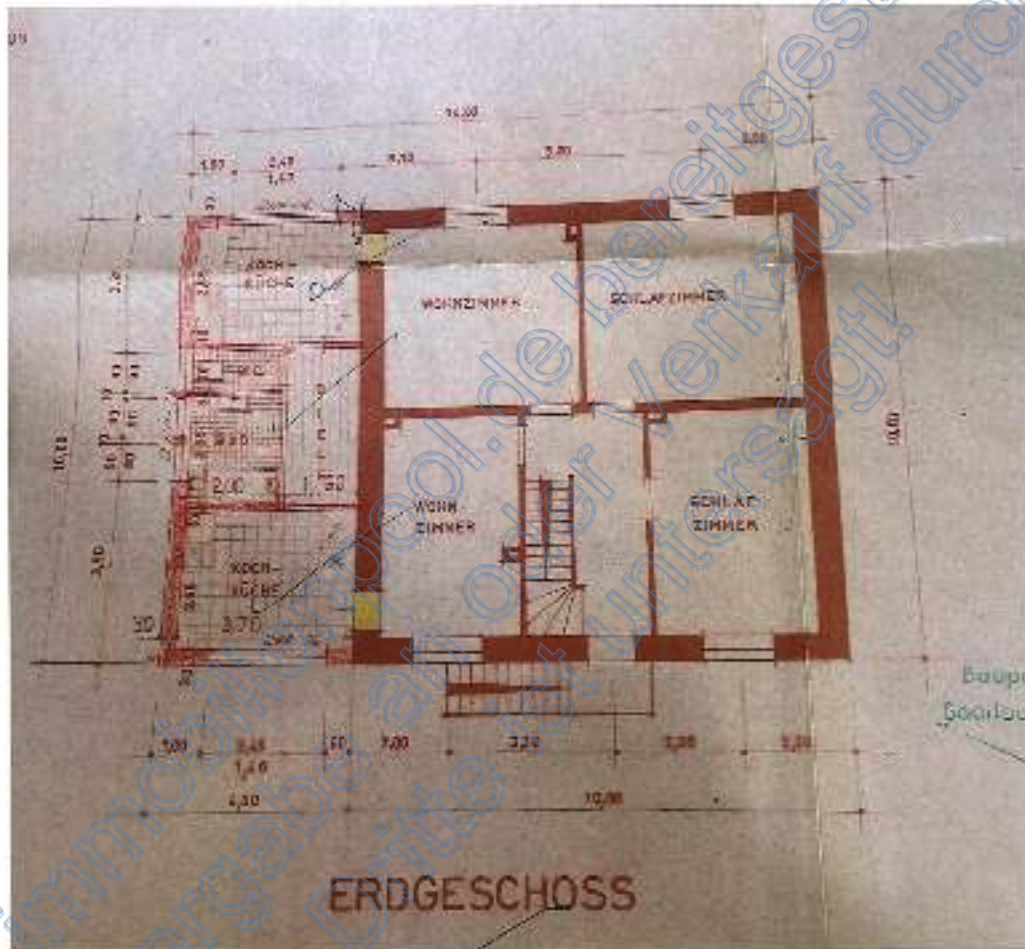


Bild 6: unmaßstäblich

Anlage 3: Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Seite 7 von 7

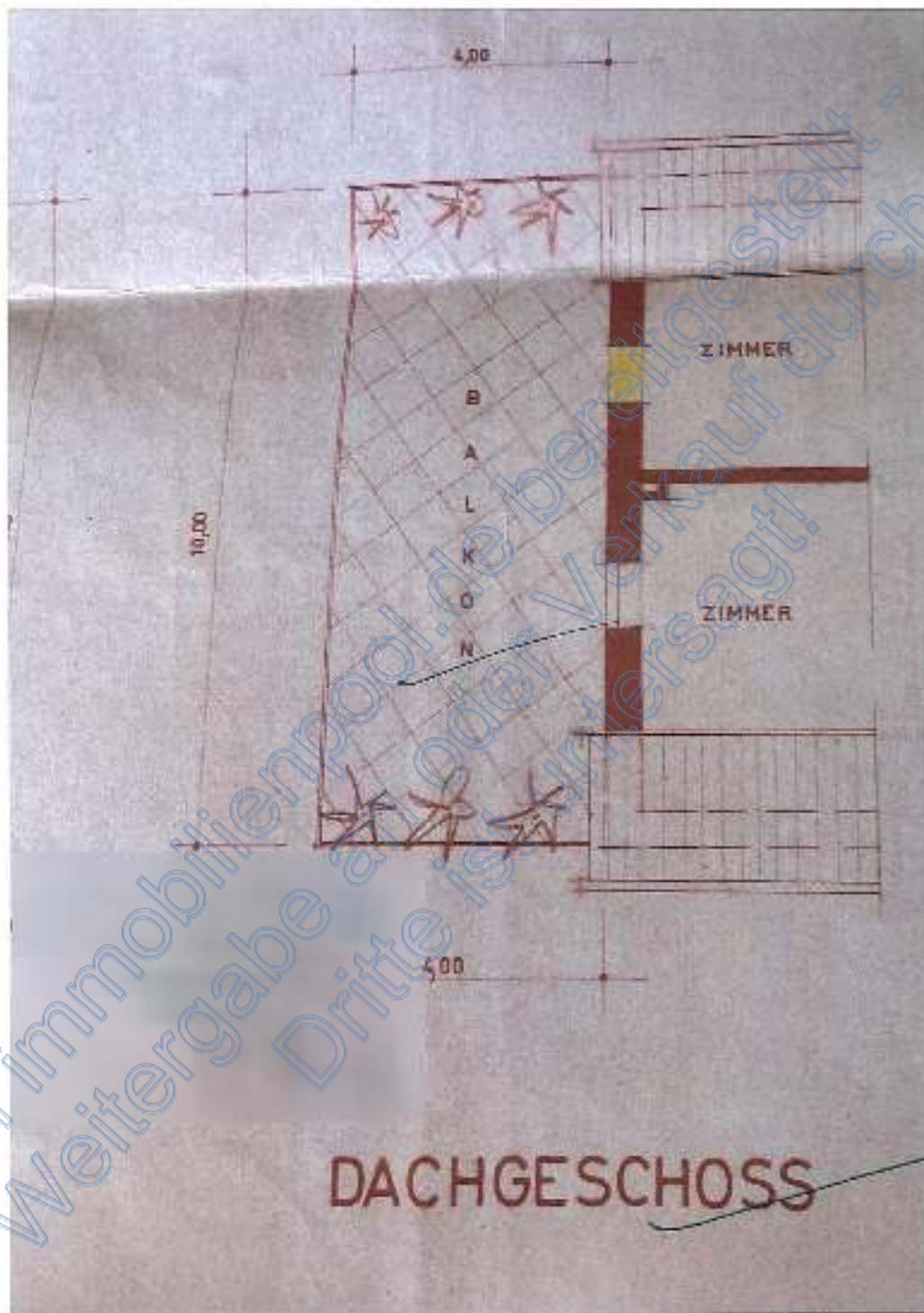


Bild 7: unmaßstäblich

Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 1 von 7

Bewertung Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauch

Anlage zum Verkehrswertgutachten

1. Allgemeine Angaben

Objektadresse: Klosterstraße 7, 66839 Schmelz

Bewertungsstichtag: 26.03.2026

Anlagentyp: Aufdachanlage

Inbetriebnahme: 19.03.2019

Nennleistung (kWp): 4,64

EEG-Vergütungssatz: 0,11230

Restlaufzeit EEG-Vergütung: 31.12.2039

Restlaufzeit der EEG-Vergütung ab 26.03.2026 bis 31.12.2039: ca. 13,75 Jahre

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 25 Jahre

Für die Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion und Verkabelung wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt. Der Ansatz entspricht den in der Wertermittlungspraxis häufig verwendeten Erfahrungswerten für wirtschaftliche Nutzungsdauern von Photovoltaikanlagen.

Wirtschaftliche Restlaufzeit: ca. 18 Jahre

2. Wirtschaftliche Daten

Jahreserzeugung (kWh):

Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 4,64 kWp befindet sich auf der westlich ausgerichteten Dachfläche. Unter Berücksichtigung der Lage in Schmelz/Saarland und der Westausrichtung wird die durchschnittliche Jahreserzeugung überschlägig mit ca. **4.200 kWh/Jahr** angesetzt.

Eigenverbrauchsanteil (%): Der Eigenverbrauchsanteil einer Photovoltaikanlage (ohne Speicher) ist in erheblichem Maße vom individuellen Nutzerverhalten abhängig. Insbesondere die Anwesenheitszeiten der Bewohner, die zeitliche Verteilung des Stromverbrauchs sowie der Einsatz stromintensiver Haushaltsgeräte beeinflussen den Anteil des direkt verbrauchten Solarstroms. Für die Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Eigenverbrauchsanteil von **35 %** angesetzt.

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 2 von 7

Dieser Wert liegt leicht über dem rein passiven Bundesdurchschnitt (20–25 %). Dies begründet sich durch die spezifische Kombination aus technischer Auslegung und marktüblicher Verhaltensanpassung:

- **Geringe Anlagengröße (4,64 kWp):**
Aufgrund der relativ geringen installierten Leistung der Anlage fällt die absolute Erzeugungsmenge geringer aus als bei Großanlagen. Dadurch wird ein verhältnismäßig größerer Anteil der erzeugten Strommenge bereits durch die kontinuierlich anfallende Grundlast des Gebäudes (z. B. Kühlschrank, Gefriertruhe, Router und Standby-Geräte) verbraucht. Der ungenutzte Mittagsüberschuss bleibt somit überschaubar.
- **Vorteil der Westausrichtung:**
Die PV-Module befinden sich auf der Westseite des Daches. Dies verschiebt das Erzeugungsmaximum von der Mittagszeit in die Nachmittags- und frühen Abendstunden. Für einen typischen, berufstätigen Haushalt (Standard-Lastprofil) deckt sich diese Erzeugungskurve in erhöhtem Maße mit den klassischen Feierabend-Verbrauchsspitzen (z. B. Kochen, Waschen, Elektronik ab ca. 16:30 Uhr).
- **Prämisse zeitgemäßer Haushaltsführung (Nutzerverhalten):**
Der Ansatz von 35 % setzt eine leicht optimierte, moderne Nutzung voraus. Durch eine zeitgemäße Haushaltsführung, etwa durch zeitlich angepasste Nutzung stromintensiver Haushaltsgeräte oder einfache Zeitschaltlösungen, lässt sich dieser Wert ohne wesentliche Komforteinbußen erreichen.
- **Fazit für die Wertermittlung:**
Der Wert von 35 % stellt für diese Anlage eine realistische, nachhaltige und wirtschaftlich belastbare Kennzahl für einen durchschnittlichen Nachnutzer dar. Dieser Wert entspricht den in der Fachliteratur und in der Bewertungspraxis üblicherweise anzutreffenden Erfahrungswerten für die oben genannten Photovoltaikanlagen auf Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Batteriespeicher und stellt einen marktüblichen, nutzerunabhängigen Ansatz dar.

Höhere Werte, wie die aktuellen ca. 57 %, sind nutzerbezogen und auf die konkrete Anwesenheits- und Verbrauchsstruktur der derzeitigen Bewohner zurückzuführen. Sie sind daher nicht ohne Weiteres auf Dritte übertragbar.

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 3 von 7

3. Wertermittlung

Eigenverbrauch (kWh/Jahr): 1.470 kWh

Netzeinspeisung (kWh/Jahr): 2.730 kWh

EEG-Einspeisevergütung (€/kWh): 0,11230

Zum Bewertungsstichtag wird ein durchschnittlicher Haushaltsstrompreis von **0,35 €/kWh** angesetzt. Der Ansatz orientiert sich an den im Jahr 2026 veröffentlichten durchschnittlichen Haushaltsstrompreisen und berücksichtigt zugleich, dass der Eigenverbrauchs Vorteil über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage kapitalisiert wird. Der Ansatz stellt daher keinen kurzfristigen Spitzen- oder Neukundentarif dar, sondern einen marktüblichen, geglätteten und nutzerunabhängigen Durchschnittswert.

Bewirtschaftungskosten:

Kostenart	Ansatz p.a.
Versicherung	20-50 €
Wartung/Kontrolle	20-50 €
Rücklage Wechselrichter	50-100 €
Sonstiges	10-20 €
Gesamt	100-200 €

Für Versicherung, Wartung, Instandhaltung sowie die Bildung einer Rücklage für den künftigen Austausch des Wechselrichters werden jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von **150 €** angesetzt. Der Ansatz entspricht den für Photovoltaikanlagen dieser Größenordnung üblichen Erfahrungswerten und berücksichtigt den laufenden technischen Unterhalt der Anlage.

Aus Gründen der Vereinfachung wird eine altersbedingte Leistungsdegradation der Module nicht gesondert berücksichtigt. Der hierdurch entstehende Einfluss auf den Ertragswert wird im Rahmen der überschlägigen Bewertung als vernachlässigbar angesehen.

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 4 von 7

Kapitalisierungszinssatz:

4,0 %

Die Photovoltaikanlage wurde im Jahr 2019 errichtet und weist aufgrund der gesetzlichen Einspeisevergütung bis Ende 2039 eine weitgehend planbare Ertragssituation auf. Unter Berücksichtigung der geringen Anlagengröße, des üblichen technischen Risikos sowie der verbleibenden Vergütungsdauer erscheint ein Kapitalisierungszinssatz von **4,0 %** sachgerecht.

Kapitalisierungsfaktor:

Bei einer Restlaufzeit der EEG-Vergütung von rund **13,75 Jahren** (2026–2039) ergibt sich bei 4,0 % ein Kapitalisierungsfaktor von etwa:

≈10,43

Bei einer verbleibenden wirtschaftlichen Restlaufzeit von rund **18 Jahren** (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 25 Jahre) ergibt sich bei 4,0 % ein Kapitalisierungsfaktor von etwa:

≈12,66

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 5 von 7

Ertragsbetrachtung über die Restnutzungsdauer:

Zeitraum	Ansatz
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage	18 Jahre
garantierte EEG-Einspeisevergütung	13,75 Jahre
Eigenverbrauchsvorteil	18 Jahre

Der Eigenverbrauchsvorteil wird über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage von rd. 18 Jahren berücksichtigt. Die garantierte EEG-Einspeisevergütung wird hingegen nur bis zum 31.12.2039 angesetzt. Nicht gesicherte Einspeiseerlöse nach Ablauf der EEG-Vergütung bleiben unberücksichtigt.

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 6 von 7

Ertragswertberechnung:

Position	Berechnung	Betrag
Eigenverbrauch	$4.200 \text{ kWh} \times 35 \%$	1.470 kWh/Jahr
Stromkostensparnis	$1.470 \text{ kWh} \times 0,35 \text{ €/kWh}$	514,50 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor	18 Jahre, 4,0 %	12,66
Kapitalisierter Eigenverbrauchsvorteil	$514,50 \text{ €} \times 12,66$	6.513,57 €
Netzeinspeisung	$4.200 \text{ kWh} \times 65 \%$	2.730 kWh/Jahr
Einspeisevergütung	$2.730 \text{ kWh} \times 0,11230 \text{ €/kWh}$	306,58 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor	13,75 Jahre, 4,0 %	10,43
Kapitalisierte Einspeiseerlöse	$306,58 \text{ €} \times 10,43$	3.197,62 €
Bewirtschaftungskosten	150,00 €/Jahr	-150,00 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor	18 Jahre, 4,0 %	12,66
Kapitalisierte Bewirtschaftungskosten	$150,00 \text{ €} \times 12,66$	-1.899,00 €
Ertragswert	$6.513,57 \text{ €} + 3.197,62 \text{ €} - 1.899,00 \text{ €}$	7.812,19 €

Unter Ansatz eines durchschnittlichen Haushaltsstrompreises von 0,35 €/kWh, eines Eigenverbrauchsanteils von 35 %, einer EEG-Vergütung von 0,11230 €/kWh sowie jährlicher Bewirtschaftungskosten von 150 € ergibt sich ein nachhaltiger wirtschaftlicher Vorteil aus Eigenverbrauch und Netzeinspeisung. Der Eigenverbrauchsvorteil wird über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage von rd. 18 Jahren berücksichtigt, während die Einspeiseerlöse lediglich bis zum Ablauf der garantierten EEG-Vergütung am 31.12.2039 angesetzt werden. Unter Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes von 4,0 % ergibt sich hieraus ein kapitalisierter Ertragswert von rd. 7.800 €. Der Ertragswert wird als maßgebliche Grundlage für die Bewertung der Photovoltaikanlage herangezogen.

Anlage 5: Bewertung der Photovoltaikanlage

Seite 7 von 7

5. Gutachterliche Würdigung

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 4,64 kWp. Die Anlage dient dem Eigenverbrauch sowie der Netzeinspeisung. Unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren wirtschaftlichen Vorteile aus Eigenverbrauch und Einspeisevergütung, der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie des technischen Zustands der Anlage wird der Wertbeitrag der Photovoltaikanlage zum Wertermittlungstichtag mit rd. 7.800 € angesetzt.

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

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 1 von 4

Wertgutachten

Az. 02-2026 AGL
Klosterstraße 7, 66839 Schmelz

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☒ Wohnbaufläche (W)
☐ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)
☐

2. Besteht ein Bebauungsplan.

- ☐ ja ☒ nein
☒ § 34 BauGB (im Zusammenhang
bebauter Ortsteil
☐ Außenbereich

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan
Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit:

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- ☐ WS = Kleinsiedlungsgebiet;
☐ WR = reines Wohngebiet;
☐ WA = allgemeines Wohngebiet;
☐ WB = besonderes Wohngebiet;
☐ MD = Dorfgebiet;
☐ MI = Mischgebiet;
☐ MK = Kerngebiet;
☐ GE = Gewerbegebiet;
☐ GI = Industriegebiet;
☐ SO = Sondergebiet;
..... =;
..... = Vollgeschosse (/max./)
GRZ = (Grundflächenzahl);
GFZ = (Geschossflächenzahl);
☐ offene Bauweise
☐ geschlossene Bauweise;
.....

Das Grundstück liegt in/grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans
beschlossen wurde

- ☐ ja ☒ nein

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 2 von 4

Wertgutachten

Az. 02-2026 AGL
Klosterstraße 7, 66839 Schmelz

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der
Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren
einbezogen.

folgende/s/ Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 3 von 4

Vorgangsnummer:

Az. 02-2026 AGL
Klosterstraße 7, 66839 Schmelz

3. Grundstück

Das Grundstück liegt im Wasserschutzbereich:

☒ ja ☐ nein

Das Grundstück liegt im Hochwassergefahrengebiet:

☐ ja ☒ nein

Es besteht ein Anspruch auf einen Bundes-Förderbeitrag:

☐ ja ☒ nein

Liegt für das Grundstück oder das Grundstückskontingenzgebiet eine sonstige Planung (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vor?

☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche?

.....
.....
.....
.....

Ist in absehbarer Zeit eine Planung (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) auf dem Grundstück zu erwarten?

☐ ja ☒ nein

Bestehen baurechtliche Einschränkungen oder Bauverbote?

☐ ja ☒ nein

(Bitte mit gutem Grund belegen/verneinen/angabe!)

.....
.....
.....

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 4 von 4

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

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Ansicht

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Heizung



Bild 7: Zählerschrank



Bild 8: Dachraum

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Dachterrasse Anbau



Bild 10: Balkon



Bild 11: Garten



Bild 12: Garten