

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Landkreis Saarlouis**

Amtsgericht Saarlouis  
-Versteigerungsgericht-  
Prälat-Subtil-Ring 10  
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31  
66740 Saarlouis  
Telefon: 06831/444-338  
Telefax: 06831/444-516  
Datum: 19.08.2025  
Az.: 062-2025

**GUTACHTEN  
ANONYMISIERT**

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2664 eingetragenen **62/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in Dillingen, XXX, **verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet und einem Keller-raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet**

**Geschäftszeichen 4 K 18/25**

In der Zwangsversteigerungssache:  
Beteiligte: XXX

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Pachten	2664	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104



Vorderansicht



Rückansicht

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum  
Wertermittlungstichtag 07.08.2025 ermittelt mit rd.  
64.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 64 Seiten inkl. Anlagen

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
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.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der/s/ Gebäudes/ und der Außenanlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen	12
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	12
3.1.2.2	Keller und Dach	13
3.1.2.3	Keller im Sondereigentum	14
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	14
3.2	Außenanlagen	15
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	15
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums</b>	<b>16</b>
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	16
<b>5.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>19</b>
5.1	Grundstücksdaten	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
5.4	Bodenwertermittlung	21
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22



5.5	Ertragswertermittlung .....	23
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
5.5.3	Ertragswertberechnung .....	26
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	27
5.6	Vergleichswertermittlung .....	31
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
5.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
5.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	33
5.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 ) .....	33
5.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 ) .....	34
5.6.6	Vergleichswert .....	35
5.6.7	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	35
5.7	Sachwertermittlung .....	36
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	36
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
5.7.3	Sachwertberechnung .....	39
5.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	40
5.8	Verkehrswert .....	45
6.	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>48</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	49
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	49
7.	<b>Anlagen .....</b>	<b>50</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>62/1.000 Miteigentumsanteils</b> an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, <b>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 0.3 und K0.3 bezeichnet</b>
Objektadresse:	66763 Dillingen XXX
Grundbuchangaben:	Gemarkung Pachten, Blatt 2664
Katasterangaben:	Flur 5 Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis -Versteigerungsgericht- Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis  Auftrag vom 11.07.2025
---------------	--

Eigentümer	siehe Auftraggeber
------------	--------------------

### 1.3 Beteiligte:

siehe Verfahren

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung laut Auftrag von Amtsgericht Saarlouis
Wertermittlungssichttag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätssichttag:	07.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	07.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte die Sachverständige XXX



mit Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss  
Landkreis Saarlouis

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch  
Wertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien

Von der Sachverständigen bzw. von der Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses wurden folgende Auskünfte und Unterla-  
gen beschafft:

- Flurkartenauszug vom 12.02.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag: 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2025
- Berechnung der Brutto-Geschossflächen und der Wohnflä-  
chen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden fol

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zustän-  
digen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Dillingen
- Auskunft über Erschließungs- und Gehwegausbaubei-  
träge bei der Stadt Dillingen
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastver-  
dächtige Flächen vom 21.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom  
21.07.2025
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der  
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75  
vom 14.05.1976 und 29.08.1975

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Beim Besichtigungstag konnte eine Innenbesichtigung stattfinden. Die Mieterin war anwesend.**

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten,  
die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter be-  
auftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wur-  
den auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden so weit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen  
Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon ab-  
weichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhan-  
dene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den angefangenen  
Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt, insbesondere der Bereich des  
Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf.

Angefangenen Arbeiten wurden nicht fertiggestellt, das vor über 1 Jahr angelieferte Baumaterial wurde nicht  
verbaut, und ist jetzt als „Altlast“ und „Bauschutt“ zu entsorgen.

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser,  
Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.



Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtererstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtererstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

**Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.**

#### **Denkmalschutz:**

**Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.**

**Bitte beachten Sie:**

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

#### **Kriegslastenverzeichnis:**

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden. Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschäden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungstichtag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben. (z.B. im EG: Bodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig). Dies wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **Hinweis:**

Bei dieser Bewertung bleiben die Rückstände aus geforderten Hausgeldzahlungen seit 2022 unberücksichtigt. Der rechtsgeschäftliche Marktwert im Sinne des § 194 BauGB bleibt bei dieser Wertermittlung fiktiv schuldenfrei.

**Bezug zu Punkt 2.4. dieses Gutachtens:**

#### **Abt. II**

Zwangsversteigerung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 23.06.2025 (Az: 4 K 18/25, Amtsgericht Saarlouis) eingetragen am 02.07.2025, Klein

#### **Abt. III**

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 Kaufpreises ausgeglichen werden.

---

**Hinweis zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen:**

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber (FRICS, Ministerialrat a.D.) in "WertR 2008. 9. Auflage 2008, Bundesanzeiger Verlag":

"Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsgrad von bis zu  $\pm 20\%$  und darüber hinaus des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss." und belegt diese mit diversen BGH-Urteilen.

Die bestehenden Unsicherheiten aufgrund noch ausstehender Baumaßnahmen im Innenbereich als auch energetische Maßnahmen, die zum Teil über KfW-Finanzierungen möglich sind bleiben bei dieser Bewertung außen vor. Der Markt reagiert auf Planungsunsicherheiten beim Kauf von Immobilien, diesbezüglich hat der Gutachtersteller einen prozentualen Abzug bei der Bewertung nach BauGB vorgenommen, der § 7 der ImmoWertV'21 gibt hier die entsprechende Möglichkeit vor.

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



## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm durch Hauptverkehrsstraße (Werteeinfluss in Bodenrichtwert berücksichtigt)
Topografie:	Ebenes Gelände

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt Grundstück = 1032 m <sup>2</sup> Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m im Mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1, O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalarchluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinschaften:

Grenzverhältnisse geregelt. Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2664, vom 05.06.2025

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2664

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

62/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/104 – Hof- und Gebäudefläche XXX

Becker

10.32 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 0.3 und K 0.3 bezeichnet. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen. Eingetragen am 22. Juni 1977.

### Abt. I

Eigentümer:

XXX

aufgrund Erbfolge, eingetragen am 16.10.2023.

### Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, gemäß Ersuchen vom 23.06.2025 (Az: 4 K 18/25, Amtsgericht Saarlouis) eingetragen am 02.07.2025, Klein

### Abt. III

*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 Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Rückstände des ausstehenden Haus Geldbetrages sind gleichermaßen auszugleichen.*



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.
Innenbereichssatzung:	Besteht nicht
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Besteht nicht
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Besteht nicht
Anmerkung:	Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet: WSG geplant (Hallenbachtal) WSZ III, nach Kenntnis der Stadt, verbindliche Auskunft LUA

### 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.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Lt. Auskunft der Stadt Dillingen vom 22.07.2025 Die Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass für o. a. Grundstück keine Erschließungsbeiträge bzw. Gehwegausbaubeiträge sowie Kanalschlussbeiträge ausstehen.
Anmerkung:	Lt. Auskunft der Stadt Dillingen werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Art der Nutzung/Bebauung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

**Bewertungseinheit:**

*Wohnungseigentum Nr. 0.3 im EG bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad, Wohn- und Esszimmer, Balkon und Sondereigentum an Kellerraum K 0.3.*

*Zugang zu den Geschossen erfolgt über Treppenhausanlage. Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.*

*Die Wohnung ist derzeit leerstehend.*

*Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf.*

*Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.*

*Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.*



### 3. Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkellert Flachdach
Baujahr:	Ca. 1976
Modernisierung/en/:	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Umdeckerung der Balkonbeläge und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau nicht abgeschlossen Neue Fenster, 3-fach verglast
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnhausanlage: Betonfassadenflächen, z.T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

#### 3.1.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung unterstellt, Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv

Umfassungswände:	Massivbauweise Vorgehängte Betonaußenwandfassade mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Putz und Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivbeton
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton-Massivtreppenanlage Oberfläche = Terrazzobelag, Stahlgeländer
Aufzug:	Personenaufzuganlage mit Haltestellen ausschließlich auf Zwischenpodesten der Geschosstreppeanlage Nicht renoviert

### 3.1.2.2 Keller und Dach

Keller:	Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskeller- raum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruk- tion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentü- mer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum
Bodenbeläge:	Treppenraum = Terrazzobelag Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
Wandbekleidungen:	Treppenraum = Putz + Anstrich
Deckenbekleidungen:	Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein- Mauerwerk + Anstrich
Fenster:	Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich
Türen:	Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein- Mauerwerk + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
	Treppenraum = Betondecke + Anstrich Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich



Heizraum = Beton

Hausmeisterraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

(Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

### 3.1.2.3 Keller im Sondereigentum

Kellerraum

1 Kellerraum im Gemeinschaftskellerraum, abgetrennt mit Maschendrahtzaun und Türerbau

**Bemerkung:**

**Ausstattung des gesamten Raumes siehe Gemeinschaftskellerraum im Gemeinschaftseigentum zuvor**

### 3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich, Flachdach in Beton-Massivkonstruktion, Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
- Balkon
- Personenaufzuganlage

Besondere Einrichtungen:

keine

### 3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung

Gut bis mittel

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Sanierungs- und Renovierungsschau an Gebäudeteilen, Fertigstellungsaufwand

wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

Innentürelemente in Keller- und Technikräumen sanierungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft

Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige

Sanierungs-

und

### **Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes**

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV, fertig stellen

Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

### **Instandhaltungsrücklagen:**

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

## **3.2 Außenanlagen**

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

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

Vorplatz und Stellplätze

Asphaltbelag

Zugang zu Gebäude

3 Stufen in Waschbetonausführung  
Eingangsbereich = Waschbetonplattenbelag

Außenbereich:

z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und Waschbetonplattenstreifen entlang Gebäudeaußenwandflächen

## **3.3 Beurteilung der Gesamtanlage**

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig, insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, als auch im Innenbereich des Wohnungseigentums.

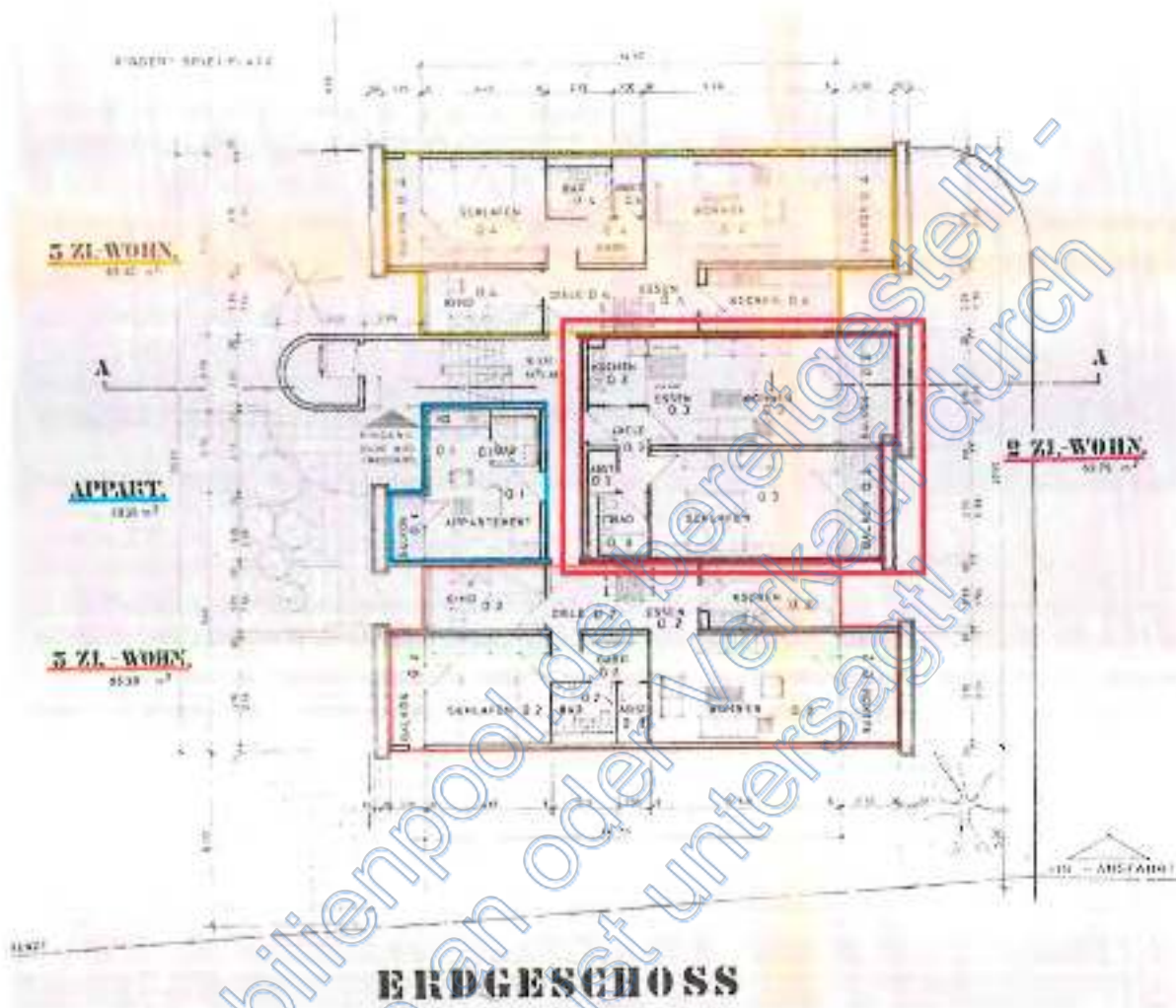


#### 4. Beschreibung des Sondereigentums

##### 4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: einfach

##### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume/Bürräume/Ladenräume:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Tapete, Fasertapete, Farbanstrich

Deckenbekleidungen: Tapete, Fasertapete, Farbanstrich

(Küche/Aufenthaltsräume/

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Tapete, Fasertapete, Farbanstrich, zum Teil Fliesen-

Deckenbekleidung:	spiegel Tapete, Fasertapete, Farbanstrich
/Diele/Flur/:	
Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich
Deckenbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich
Bad	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Farbanstrich
/Balkon:	
Bodenbelag:	Fliesen

#### **Fenster und Türen**

##### **Fenster:**

Rolläden aus Kunststoff

Fensterbänke innen aus einfacher Qualität

Fensterbänke außen aus Alu-Bänke

##### **Türen:**

/Wohnungs-/Eingangstür:

Holztür, einfache Ausstattung

/Zimmertüren/Innentüren:

Holztüren einfacher Ausführung

#### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation

Der Innenbereich der Wohnung sanierungsbedürftig

Heizung: Zentrale

Versorgung über Gemeinschaftseigentum

Warmwasserversorgung:

Untertischgeräte, und zentral über Heizungsanlage

Sanitäre Installation:

1 Bad

#### **Besondere Einrichtungen, besondere Bautelle, Küchenausstattung im Sondereigentum**

Küchenausstattung:

Ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, der gesamte Küchenbereich ist zu sanieren, starke Folgen von ehemals vorhandenen Feuchtigkeitsschäden gegeben



Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

#### **Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum**

Baumängel/Bauschäden:<sup>1)</sup>

Instandhaltungsskizze generell gegeben

wirtschaftliche Wertminderungen:

Frage nach finalen Kosten der energetischen Sanierung steht noch aus, rechtliche Klärung ist anstreben  
Innenausbau stark modernisierungsbedürftig im Wohnungseigentum, als auch im Gemeinschaftseigentum

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Einfache Lage

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

1) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in Dillingen XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet einem Kellerraum zum Wertermittlungsschlag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pachten	2664	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	148/104	1.032 m²

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



## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 5.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m²

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.08.2025	x 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	132,60 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.032	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	132,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	132,60 €/m²	
Fläche	x	1.032 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	136.843,20 € <u>rd. 137.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 insgesamt **137.000,00 €**.



#### 5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 69/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 69/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.494,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 8.494,00 € <b>rd. 8.500,00 €</b>	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungssichttag 07.08.2025 8.500,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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



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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

---

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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



### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			64,00		7,80	499,20	5.990,40
Summe			64,00	-		499,20	5.990,40

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.990,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>1.435,81 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.554,59 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,50 % von 8.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 297,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.257,09 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 22,283</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 94.860,73 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 8.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 103.360,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 15.504,11 €</b>
<b>marklangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 87.856,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 24.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 63.856,62 €</b>
<b>rd.</b>	<b>64.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	896,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	119,81
Summe			1.435,81 (ca. 24 % des Rohertrags)



### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (103.360,73 €)	-15.504,11 €
Summe	-15.504,11 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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



# **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,2	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		9,7	0,0	

Ausgehend von den 9,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Fertigstellung des Sanierungsprojektes insgesamt in Anteilsbetrachtung zum Miteigentums Anteil	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>• erheblicher Renovierungs- und Modernisierungstau</li><li>• Küchensanierung</li><li>• Innenausbau sanierungsbedürftig</li><li>• Balkonsanierung und Fertigstellung</li><li>• Und weitere kleinere Instandhaltungsarbeiten</li></ul>	
Summe	-12.000,00 €

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



## 5.6 Vergleichswertermittlung

### 5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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



Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

#### **Zu-/Abschläge**

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

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025</b>					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.450,00	1.800,00	1.680,00	1.690,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.450,00	1.800,00	1.680,00	1.690,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.450,00	1.800,00	1.680,00	1.690,00

### 5.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

#### **E159**

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

#### **E259**

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

#### **E359**

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

#### **E459**

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.590,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,000	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.590,00			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.590,00			

#### 5.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 )

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E159**

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

**E259**

**E359**

**E459**

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	8.210,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	



### 5.6.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.642,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 49,26 €/m²	3 % Zeitzuschlag
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.691,26 €/m²	
Wohnfläche	x 64,00 m²	
Zwischenwert	= 108.240,64 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 108.240,64 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 16.236,09 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 92.004,54 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 24.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 68.004,54 €</b> <b>rd. 68.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

### 5.6.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

#### Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 108.240,64 €	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	15%	16.236,09 €
Summe		16.236,09 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe Verfahren zuvor



## 5.7 Sachwertermittlung

### 5.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 5.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

#### Normalherstellungskosten

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

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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



### **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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **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 (z. B. Ausbauschlag) 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 21)**

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 5.7.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	673,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	102,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bautelle</b>	+	6.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	74.646,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	140.035,90 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	140.035,90 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	77.019,75 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	77.019,75 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>77.019,75 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.850,99 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>80.870,74 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>8.080,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>88.950,74 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,18</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>15.744,28 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>89.217,59 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>24.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>65.217,59 €</b>
<b>rd.</b>		<b>65.000,00 €</b>

## 5.7.4 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: Mehrfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,7 %	68,6 %	7,7 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-standerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen



Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Belondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

##### Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	23,7	158,79
3	765,00	68,6	524,79
4	915,00	7,7	70,46
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,04
gewogener Standard =			2,9

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

754,04 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Vierspanner

× 0,950

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 716,34 €/m² BGF

rd. 673,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

### 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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (77.019,75 €)	3.850,99 €
Summe	3.850,99 €



### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (104.961,87 €)	-15.744,28 €
Summe	-15.744,28 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

Siehe Verfahren zuvor

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



## 5.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **64.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **68.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet, und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 0.3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pachten	2664	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

**64.000 €**

**In Worten: vierundsechzigtausend Euro**

ermittelt.

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

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 19.08.2025 vorgetragen von:

**XXX**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am 19.08.2025 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

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

**Gutachter:** Herr Dipl.-Ing. XXX

**Gutachter:** Dipl.-Ing. Architekt XXX  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

**Gutachterin:** Vermessungsrätin XXX

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 19.08.2025



IQ-Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.  
Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.



### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. a.) 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.

## 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

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

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

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

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

**Erbbaurecht:**  
Gesetz über das Erbbaurecht

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

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

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

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

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

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

**WoFG:**  
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**  
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

**PfandBG:**  
Pfandbriefgesetz

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



**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

## 7. Anlagen

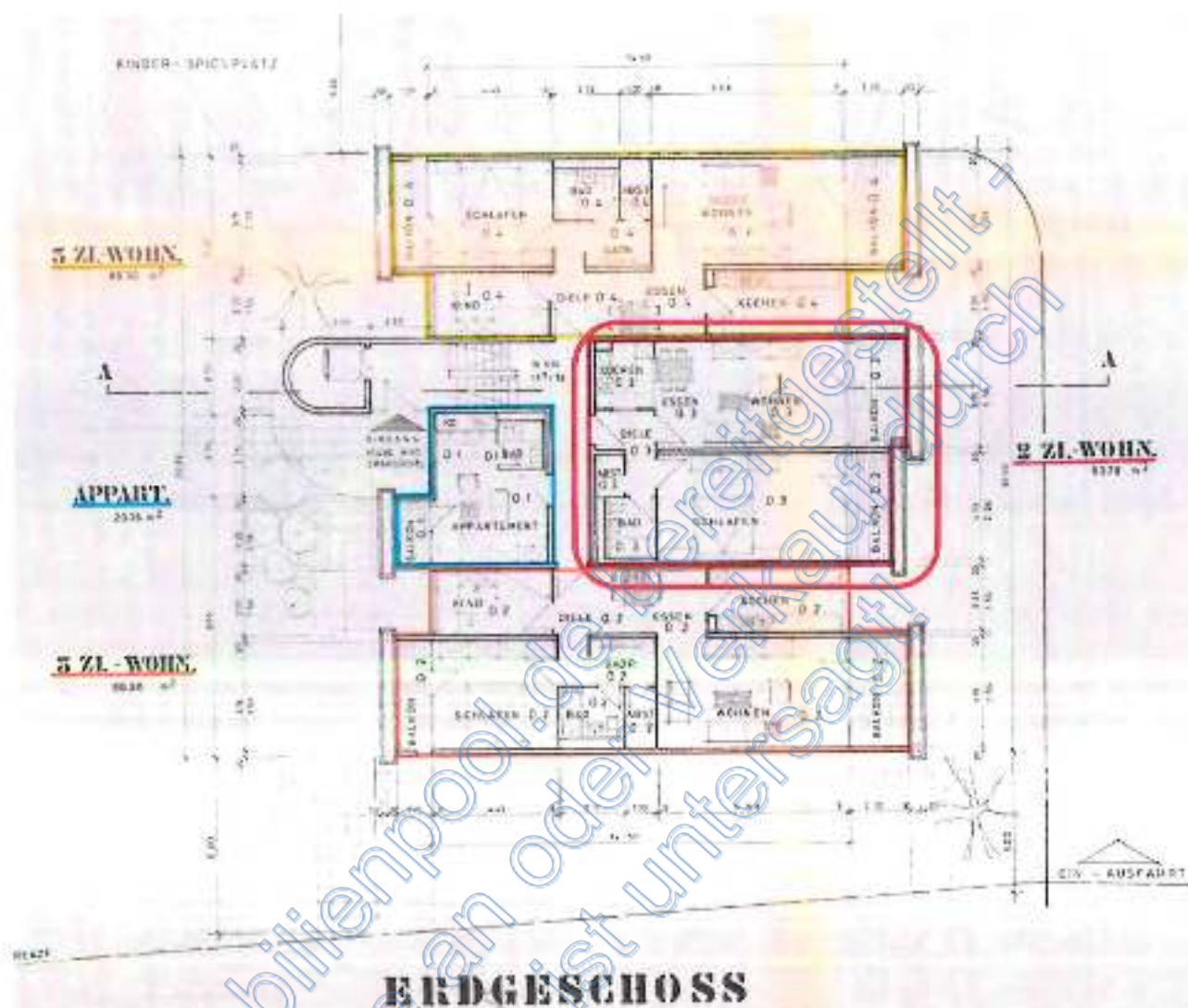
Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Grundrisse und Schnitt
Anlage 3:	Fotos
Anlage 4:	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 5:	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
Anlage 6:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 7:	Angaben der Gemeinde zum Grundstück
Anlage 8:	Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

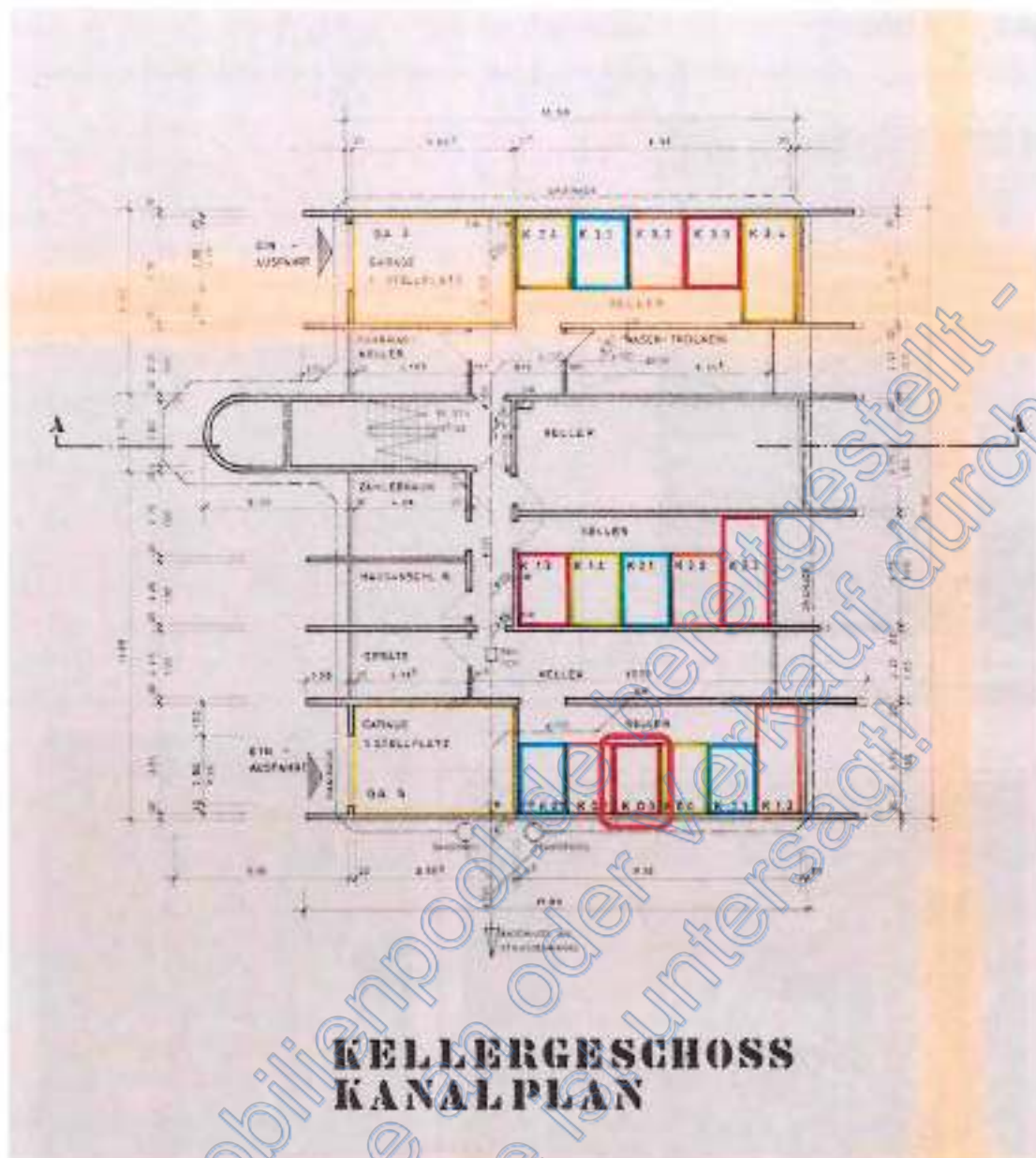


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Anlage 2: Grundrisse und Schnitt









Eingangsbereich Haus





Wasseranschluss



Wasseranschluß



Elektro



Heizung



Küche



Küche



Bad



Bad





Kellertreppe



Kellerraum

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

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



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

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



Anlage 8: Angaben der Stadt zum Grundstück

Wertgutachten 62-75

Dilling

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Fl. Stück: 148/104

Eigentümer/in:

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

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

2. Besteht ein Bebauungsplan

- ☒ ja ☐ nein  
☐ § 14 BauGB (im Zusammenhang  
bebaubarer Ortsteil)  
☐ Außenbereich

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“  
Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit: 21.03.1969

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;  
☐ TV = ..... 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

### Wertgutachten 63 35

Dillingen, Verleger-Bau 200

Gemarkung: Pachten

Flur: 5 Fl. Stück: 148/104

Eigentümer/in:

3. a) besteht eine Linienbereichssatzung

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 Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan

- c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Beschlussvorgänge unterliegen der

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

### 4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

folgende w. Bodenordnungsverfahren einbezogen

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

### 5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzbereich

☒ ja ☐ nein  
Geplantes WSG  
Hallenbachtal  
WSZ III

☐ nein  
Nach Kenntnis der  
Stadt, verbindliche  
Auskunft: LUA



**Wertgutachten 62-25**

Dillingen, [REDACTED]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Fl. Stück: 148/104

Eigentümer/in: [REDACTED]

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG / LStrG.

☐ ja

☒ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

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

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, der Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☒ nein

Nach Kenntnis der Stadt, verbindliche Auskunft: UBA

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen):

Frau/Herr: [REDACTED]

Telefon: 06831-709-253

Zimmer: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

## Anlage 9: Angaben zu Erschließungsbeiträgen



Amt 62

Geschäftsbereich

Verkehr

Landkreis Saarlouis | Kaiser-Friedrich-Ring 33 | 66740 Saarlouis

Landkreis Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 33

66740 Saarlouis

Anfrage Auskunft per E-Mail

Telefon

E-Mail

Web

Datum: 18.07.2025

Ihr Zeichen

XXX

Unser Zeichen

XXX

Zielfernummer

6.2.04

Sachbearbeiter/in

Kerstin Schuur

Schreiben

-113

Telefax

516

### Wertgutachten 62-25

Dillingen,

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Fl. Stück: 148/104

Eigentümer/in:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden beauftragt ein Gutachten über den Wert des o. g. Objektes zu erstellen und bitten höflich um Auskunft ob folgende Beiträge bezahlt wurden oder noch ausstehen:

- Erschließungsbeiträge und Vorausleistungen nach BauGB,
- Beiträge nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen,
- Kanalanschlussbeiträge

gegebenenfalls, in welcher Höhe.  
Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Schuur

### KURZANTWORT an die Geschäftsstelle des GAA:

Folgende Beiträge stehen zu o. a. Objekt noch aus:

Die Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass für o. a. Grundstück keine Erschließungsbeiträge bzw. Gehwegausbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge ausstehen.