

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Rachel Staudt**

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizie-  
rungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifiziert durch:

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

Zertifikats-Nr.: S 622

Gültig bis: 07/2030

Elsterweg 10  
66809 Nalbach

Amtsgericht Saarlouis

Prälat-Subtil-Ring 10  
66740 Saarlouis

Telefon: 06838/4935

Internet:

staudt-sachverständige-immobilien.de

eMail: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 24.02.2026

Az.: 04-2025 AGS

## **GUTACHTEN**

**!!! OHNE INNENBESICHTIGUNG !!!**

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

**Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 66787 Wadgassen, Wadgasser Straße 19**



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 19/25

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<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 .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Wohnhaus .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	20
4.4	Sachwertermittlung .....	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.4.3	Sachwertberechnung .....	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	25

4.5	Ertragswertermittlung .....	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
4.6	Vergleichswertverfahren .....	42
4.7	Verkehrswert .....	43
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>45</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	46
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>47</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Wadgasser Straße 19 66787 Wadgassen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hostenbach, Blatt 180, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hostenbach, Flur 3, Flurstück 79/5, Fläche 591 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis vom 18.09.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Der erste Ortstermin fand am 03.12.2025 statt. Hierzu wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 20.10.2025 fristgerecht eingeladen und informiert. Zu dem zweiten Ortstermin am 22.01.2026 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 05.12.2025 fristgerecht eingeladen und informiert. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte an beiden angekündigten Ortsterminen mangels Zutritts nicht durchgeführt werden, da niemand anwesend war.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, ohne Abteilung III

Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2025
- Telefonat mit dem zuständigen Schornsteinfeger am 18.02.2026
- Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte (vom 08.12.2025), Gemeinde Wadgassen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.10.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024, zeitliche Bodenpreissteigerung (Auskunft vom 20.10.2025), örtlich zuständiger Gutachterausschuss
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 19.02.2026
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 20.10.2025
- Einsicht Geoportal am 18.02.2026
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen; auf der Grundlage der, von der Gläubigerin, zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an odenwälder.de  
Dritte ist untersagt

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

## !!! OHNE INNENBESICHTIGUNG !!!

#### **Besonderheiten des Bewertungsobjektes:**

Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Ausbaugrad, Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes konnten daher nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da zum Ortstermin niemand anwesend war und somit kein Zutritt zum Objekt ermöglicht wurde. Es konnte ausschließlich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen und ist infolgedessen mit einem erhöhten Bewertungs- und Prognoserisiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf sind mangels Innenbesichtigung nicht beurteilbar. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ausführung, Ausbaugrad und Ausstattung von den vorhandenen Genehmigungs- bzw. Bestandsunterlagen abweichen.

Gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 18.02.2026 ist das Gebäude seit mehreren Jahren unbeheizt. Der vorhandene Heizkessel sei irreparabel defekt; die Heizungsanlage sei abgemeldet und derzeit nicht betriebsbereit. Aufgrund der längerfristigen Nichtbeheizung besteht ein zusätzlich erhöhtes Risiko verdeckter bzw. fortschreitender Schäden, die im Rahmen der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden können. Mögliche Schadensbilder sind insbesondere Feuchte- und Kondensationsschäden (z. B. Durchfeuchtung von Bauteilen, Putzabplatzungen, Salzausblühungen), Schimmelpilzbefall, Frostschäden an wasserführenden Leitungen und Heizungsbestandteilen (z. B. Rohrbrüche/Leckagen) sowie Feuchte-schäden an Holzkonstruktionen (z. B. Dachstuhl/Deckenbalken) bis hin zu Fäulnis- bzw. holzerstörenden Pilzschäden.

Zur Abbildung des daraus resultierenden, derzeit nicht quantifizierbaren Schadens- und Kostenrisikos wird ein zusätzlicher Risikoabschlag in Höhe von 35 % berücksichtigt. Der Ansatz bildet eine konservative Mittelwertentscheidung innerhalb einer sachverständig typischen Bandbreite für Objekte ohne Innenbesichtigung und mit mehrjähriger Nichtbeheizung; der Wert wurde im Sinne der Verkehrsanschauung gewählt, um das Prognoserisiko in einem einzigen, nachvollziehbaren Abschlag zu bündeln.

Folgende Umstände konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht abschließend geklärt werden:

Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind. Aufgrund der fehlenden Beheizung wird davon ausgegangen, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.

Ob in dem Objekt ein Gewerbebetrieb geführt wird. Aufgrund des Gebäudetyps wird davon ausgegangen, dass keine gewerbliche Nutzung vorliegt.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wadgassen vom 08.12.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

#### **Kostenansätze für Baumängel/Bauschäden**

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

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

### **Feuchte- und Putzschäden / verdeckte Mängel**

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

### **Umfang der Besichtigung**

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen des Ortstermins im möglichen Umfang besichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten war die Außenbesichtigung zudem nicht in allen Grundstücksbereichen möglich. Das Grundstück ist in Teilbereichen stark bewachsen bzw. von Pflanzen überwuchert, sodass einzelne Bereiche nicht zugänglich waren.

### **Aufmaß / Flächenangaben**

Ein Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die Flächenermittlungen beruhen daher auf den von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Abweichungen zwischen den Planangaben und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich und konnten im Rahmen des Ortstermins nicht überprüft werden.

### **Brandschutz / Schadstoffe**

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

### **Denkmalschutz**

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

### **Kriegslasten / Kampfmittelverdacht**

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

### **Bestimmungsgemäße Verwendung / Haftung**

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

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

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

### **Datengrundlage**

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss für den Landkreis Saarlouis 2025

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

In öffentlich zugänglichen Kartendiensten ergaben sich zum Bewertungsobjekt folgende Hinweise: In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Einträge verzeichnet. In der Starkregengefahrenkarte liegt das Objekt in der Gefahrenklasse 0-1. In den Schutzgebietskatastern und Natura 2000 bestehen keine Einträge.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland  
Kreis: Saarlouis  
Ort und Einwohnerzahl: Wadgassen (ca. 18.000 Einwohner);  
Ortsteil Hostenbach

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Völklingen, Saarlouis

Landeshauptstadt:  
Saarbrücken

Bundesstraßen:  
B51

Autobahnzufahrt:  
A620

Bahnhof:  
Bous

Flughafen:  
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 1,0 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;  
Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 1,5 km entfernt;  
mittlere Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Topografie: eben;  
Garten mit Südwestausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 43 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 591,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform,  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung,  
Kanalanschluss;

wird vorausgesetzt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.10.2025 weist das Kataster  
für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes  
derzeit keinen Eintrag auf.

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

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

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-  
forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hostenbach, Blatt 180, folgende Eintragungen:  
Lfd. Nr. 1 und 2:  
gelöscht  
lfd. Nr. 3:  
Zwangsversteigerungsvermerk.
- Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
- Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.  
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

**Die Gemeinde Wadgassen verfügt über eine Straßenausbaubeitragsatzung. Hier entstehen jährlich wiederkehrende Beiträge.**

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
------------	--

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

## !!! OHNE INNENBESICHTIGUNG !!!

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

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

**Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Ausbaugrad, Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes konnten daher nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da zum Ortstermin niemand anwesend war und somit kein Zutritt zum Objekt ermöglicht wurde. Es konnte ausschließlich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen und ist infolgedessen mit einem erhöhten Bewertungs- und Prognoserisiko behaftet.**

**Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf sind mangels Innenbesichtigung nicht beurteilbar. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ausführung, Ausbaugrad und Ausstattung von den vorhandenen Genehmigungs- bzw. Bestandsunterlagen abweichen.**

Gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 18.02.2026 ist das Gebäude seit mehreren Jahren unbeheizt. Der vorhandene Heizkessel sei irreparabel defekt; die Heizungsanlage sei abgemeldet und derzeit nicht betriebsbereit. Aufgrund der längerfristigen Nichtbeheizung besteht ein zusätzlich erhöhtes Risiko verdeckter bzw. fortschreitender Schäden, die im Rahmen der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden können. Mögliche Schadensbilder sind insbesondere Feuchte- und Kondensationsschäden (z. B. Durchfeuchtung von Bauteilen, Putzabplatzungen, Salzausblühungen), Schimmelpilzbefall, Frostschäden an wasserführenden Leitungen und Heizungsbestandteilen (z. B. Rohrbrüche/Leckagen) sowie Feuchteschäden an Holzkonstruktionen (z. B. Dachstuhl/Deckenbalken) bis hin zu Fäulnis- bzw. holzerstörenden Pilzschäden.

## 3.2 Wohnhaus

# !!! OHNE INNENBESICHTIGUNG !!!

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; überwiegend freistehend
Baujahr:	unbekannt, geschätzt vor 1946
Modernisierung:	Dacheindeckung (Zeitpunkt unbekannt, auf Grund des augenscheinlichen Eindrucks) Fenster und Haustür sowie Aufsatzrollläden (Zeitpunkt unbekannt, auf Grund des augenscheinlichen Eindrucks)  <u>unterstellte Modernisierung:</u> Einbau einer neuen Heizung, zur Herstellung einer Bewohnbarkeit  In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktvergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt ca. 169 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 353 m <sup>2</sup> .  Ein Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die Flächenermittlungen beruhen daher auf den, von der Gläubigerin, zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Abweichungen zwischen den Planangaben und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich und konnten im Rahmen des Ortstermins nicht überprüft werden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Straßenseite:

Die straßenseitige Fassade ist augenscheinlich in Werkstein ausgeführt, möglicherweise Sandstein. Eine materialtechnische Untersuchung erfolgte nicht.

Gartenseite/Giebel (links): verputzt und gestrichen  
Giebel (rechts): verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

diesbezüglich lagen keine Planunterlagen vor

Erdgeschoss:

Windfang,  
Abstellraum,  
Flur,  
Wohnen,  
Essen,  
Küche,  
Zimmer

Dachgeschoss:

Flur,  
Abstellraum,  
3 Zimmer,  
Bad

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Die Gauben-, Ortgang- und Kaminverkleidung erscheint nach äußerem Augenschein schieferartig. Es kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob es sich um Naturschiefer oder schieferähnliche Ersatzplatten (z. B. Faserzement) handelt.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (wird vorausgesetzt)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (wird vorausgesetzt)
Elektroinstallation:	Hierzu kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine gesicherte Aussage getroffen werden. Der Ausstattungsstandard (Ausstattungsstufe) wurde daher lediglich geschätzt. Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich; der tatsächliche Ausstattungsstandard kann in der Realität höher oder niedriger ausfallen.
Heizung:	<p>keine, gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 18.02.2026 ist das Gebäude seit mehreren Jahren unbeheizt. Der vorhandene Heizkessel sei irreparabel defekt; die Heizungsanlage sei abgemeldet und nicht betriebsbereit.</p> <p>Zur ordnungsgemäßen Nutzung des Bewertungsobjektes ist der Einbau einer neuen Heizungsanlage unerlässlich, da die vorhandene Heizungsanlage defekt ist und außer Betrieb genommen wurde. Für diesen erforderlichen Modernisierungsschritt werden im Rahmen der Wertermittlung entsprechende Modernisierungspunkte unterstellt und die Ausstattungsstandardstufe entsprechend angepasst. Der Wertermittlung wird hierbei der Einbau einer Gasheizung zugrunde gelegt, da auch die zuvor vorhandene, nunmehr defekte Heizungsanlage, als Gasheizung ausgeführt war. (Abweichend hiervon kann der Einbau einer anderen Heizungsart (z. B. Wärmepumpe, Pelletheizung) mit ggf. höheren Investitionskosten verbunden sein. In diesem Fall wären im Rahmen der Wertermittlung der Ausstattungsstandard sowie die anzusetzenden Modernisierungspunkte entsprechend höher zu bewerten.)</p>
Lüftung:	<p>Hierzu kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine gesicherte Aussage getroffen werden. Auf Grund des Baujahres sowie des äußeren Eindrucks wird folgende Lüftungsart unterstellt:</p> <p>keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)</p>
Warmwasserversorgung:	Gem. telefonischer Auskunft des Schornsteinfegers, ebenfalls erneuerungsbedürftig

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

#### **3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Ausbaugrad, Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes konnten daher nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da zum Ortstermin niemand anwesend war und somit kein Zutritt zum Objekt ermöglicht wurde. Es konnte ausschließlich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen und ist infolgedessen mit einem erhöhten Bewertungs- und Prognoserisiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf sind mangels Innenbesichtigung nicht beurteilbar. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ausführung, Ausbaugrad und Ausstattung von den vorhandenen Genehmigungs- bzw. Bestandsunterlagen abweichen.

Gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 18.02.2026 ist das Gebäude seit mehreren Jahren unbeheizt. Der vorhandene Heizkessel sei irreparabel defekt; die Heizungsanlage sei abgemeldet und derzeit nicht betriebsbereit. Aufgrund der längerfristigen Nichtbeheizung besteht ein zusätzlich erhöhtes Risiko verdeckter bzw. fortschreitender Schäden, die im Rahmen der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden können. Mögliche Schadensbilder sind insbesondere Feuchte- und Kondensationsschäden (z. B. Durchfeuchtung von Bauteilen, Putzabplatzungen, Salzausblühungen), Schimmelpilzbefall, Frostschäden an wasserführenden Leitungen und Heizungsbestandteilen (z. B. Rohrbrüche/Leckagen) sowie Feuchteschäden an Holzkonstruktionen (z. B. Dachstuhl/Deckenbalken) bis hin zu Fäulnis- bzw. holzerstörenden Pilzschäden.

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

besondere Bauteile: Hauseingangstreppe, Balkon Rückseite, Kelleraußentreppe, Terrasse auf Anbau seitlich und Geländer, Dachgaube

Allgemeinbeurteilung: Der äußere Eindruck des Bewertungsobjektes lässt auf einen vernachlässigten und nicht ordnungsgemäß unterhaltenen baulichen Zustand schließen, der vermutlich einen nicht unerheblichen Sanierungs- und Modernisierungsstau zur Folge hat.

### **3.3 Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen zählen die Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (deren Vorhandensein wird vorausgesetzt), befestigte Stellplatzflächen, Einfriedungen (z. B. Mauern, Zäune, Hecken) sowie Gartenanlagen und sonstige Pflanzungen.

Die Außenanlagen befinden in einem verwilderten und insgesamt vernachlässigten, tlw. schadhafte Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66787 Wadgassen, Wadgasser Straße 19 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hostenbach	180	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hostenbach	3	79/5	591 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **150,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	(W) Wohnbaufläche
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	591 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	43 m
Ausrichtung	=	SW

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	(W) Wohnbaufläche	(W) Wohnbaufläche		
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 165,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	591	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	43	× 1,000	E2
Ausrichtung		SW	× 1,080	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>178,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 178,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 591 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 105.316,20 € <u>rd. 105.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **105.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

##### E2

Die Überschreitung der Richtwerttiefe um lediglich ca. 3 m ist als geringfügig anzusehen. Eine gesonderte Bewertung der Mehrfläche erfolgt daher nicht; die Grundstückstiefe wurde insgesamt als baulich nutzbar berücksichtigt.

##### E3

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

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

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Außenanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	720,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	353,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	34.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	288.160,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.01.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	549.232,96 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	549.232,96 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		71,25 %
• Faktor	x	0,2875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	157.904,48 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>157.904,48 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.737,13 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>162.641,61 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>267.641,61 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,08</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>289.052,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>95.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>194.052,94 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>194.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

BGF			
KG, EG, ausg. DG			
KG	10,17*11,00	111,87	m <sup>2</sup>
EG	10,17*11,00	111,87	m <sup>2</sup>
ausg. DG	10,17*11,00	111,87	m <sup>2</sup>
Gesamt		335,61	m <sup>2</sup>
Anbau seitlich			
KG (wird vorausgesetzt)	5,10*1,70	8,67	m <sup>2</sup>
EG	5,10*1,70	8,67	m <sup>2</sup>
Flachdach			
Gesamt		17,34	m <sup>2</sup>
BGF gesamt		352,95	m <sup>2</sup>

Ermittlung gem. Planunterlagen. Es sind Abweichungen möglich.

## 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: Wohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	61,0 %	27,5 %	0,0 %	0,0 %

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

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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: Wohnhaus**  
**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	61,0	442,25
3	835,00	27,5	229,63
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			747,21
gewogener Standard = 2,2			

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 = 747,21 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,960\*

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 717,32 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 717,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Modifizierung aufgrund der Brutto-Grundfläche (BGF) ✕

BGF des Bewertungsobjekts  m<sup>2</sup> BGF

BGF des Standardobjekts  m<sup>2</sup> BGF

Anpassungsfaktor aufgrund Objektgröße =

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

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	11,5	81,08
2	785,00	61,0	478,85
3	900,00	27,5	247,50
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			807,43
gewogener Standard = 2,2			

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 807,43 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetzer

- Objektgröße × 0,960\*

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 775,13 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 775,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	717,00	336,00	95,18	682,44
Gebäudeteil 2	775,00	17,00	4,82	37,36
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>rd. 720,00</b>

### 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse auf Anbau seitlich und Geländer	
Dachgaube	
Kelleraußentreppe	
Balkon Rückseite	
Hauseingangstreppe	
Summe	34.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (157.904,48 €)	4.737,13 €
Summe	4.737,13 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

**80 Jahre**

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das geschätzt vor 1946 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		E1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		E2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5		E3
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	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		3,0	1,5		

E1: Dacheindeckung (Zeitpunkt unbekannt, auf Grund des augenscheinliches Eindrucks)

E2: Fenster und Haustür sowie Aufsatzrollläden (Zeitpunkt unbekannt, auf Grund des augenscheinlichen Eindrucks)

### unterstellte Modernisierung:

Einbau einer neuen Heizung, zur Herstellung einer Bewohnbarkeit

Diese Maßnahmen betreffen zentrale Bauteile mit erheblicher technischer und wirtschaftlicher Bedeutung für die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Unabhängig vom derzeit vernachlässigten Unterhaltungszustand führen derartige substanzielle Modernisierungen modellkonform zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt ausschließlich die modellhafte Wirkung der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes. Das erhöhte Risiko verdeckter Schäden aufgrund fehlender Innenbesichtigung und mehrjähriger Nichtbeheizung wird hiervon getrennt und ausschließlich im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt.

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter vor 1946 ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Aussage über den tatsächlichen baulichen Zustand im Detail dar, sondern bildet modellkonform die wirtschaftliche Nutzbarkeit bei unterstellter Durchführung der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ab.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Kreuz-Interpolation				
		S1	Si	S2
		150	165	200
Z1	250000	1,08	1,11	1,17
Zi	267642	1,05	<b>1,08</b>	1,14
Z2	275000	1,04	1,07	1,13

Grundstücksmarktbericht 2025, freistehende Einfamilienhäuser

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 35% Risikoabschlag (vom baulichen Sachwert ohne Außenanlagen: 157.904,48 €) für ggf. bestehende Baumängel/Bauschäden/Restfertigstellung in nicht einsehbaren Bereichen, und dem Risiko weiterer Schäden durch die mehrjährige Nichtbeheizung = 55.266,57 € rd. 55.000,00 € Der Ansatz bildet eine konservative Mittelwertentscheidung innerhalb einer sachverständig typischen Bandbreite für Objekte ohne Innenbesichtigung und mit mehrjähriger Nichtbeheizung; der Wert wurde im Sinne der Verkehrsanschauung gewählt, um das Prognoserisiko in einem einzigen, nachvollziehbaren Abschlag zu bündeln.</li> <li>• Erneuerung Heizung (Gas), WW-Speicher Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekultivierung der Gartenanlagen</li> <li>• Schäden Außenanlagen</li> <li>• Sanierung Balkon und Kelleraußentreppe</li> <li>• Schäden Hauseingangstreppe</li> <li>• Schäden Außenputz</li> <li>• Rissbildung</li> <li>• Schäden Terrasse auf Anbau</li> <li>• Schäden Ortgangverkleidung</li> <li>• Schäden Klappläden</li> <li>• Grenzbebauung (tlw. möglicherweise schlechtere Belichtung, eingeschränkte Belüftungsmöglichkeiten, ggf. erschwerte Instandhaltung der Grenzwand sowie eingeschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten)</li> </ul> </li> </ul>	
Summe	-95.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung, inkl. Stellplätze	169,00		6,50	1.098,50	13.182,00
Summe			169,00	-		1.098,50	13.182,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die marktübliche Miete ist nur unter der Voraussetzung eines instandgesetzten und ordnungsgemäß nutzbaren Gebäudes zu erzielen.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.182,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>3.064,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.117,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,09 % von 105.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>1.144,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.973,26 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,09 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,247</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 181.681,60 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 286.681,60 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 286.681,60 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 95.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 191.681,60 €</b>
	<b>rd. 192.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

EG			
Windfang	2,00*1,40	2,80	m <sup>2</sup>
AR	1,80*1,40	2,52	m <sup>2</sup>
Diele	5,65*1,40+1,80*0,50	8,81	m <sup>2</sup>
Küche	3,58*3,68	13,1744	m <sup>2</sup>
Wohnen	4,45*4,55	20,2475	m <sup>2</sup>
Essen	4,60*4,55	20,93	m <sup>2</sup>
Schlafen	5,20*3,55	18,46	m <sup>2</sup>
Balkon	5,30*2,00/4	2,65	m <sup>2</sup>
Gesamt		89,59	m <sup>2</sup>
DG			
Flur	3,00*1,80+0,90*1,50	6,75	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,25*1,80-1,00*1,80/2	4,95	m <sup>2</sup>
Wohnen	10,05*3,55-1,00*3,55/2-0,55*1,00/2	33,6275	m <sup>2</sup>
Eltern	3,58*4,74-1,00*3,58/2	15,1792	m <sup>2</sup>
Kind	3,25*3,58	11,635	m <sup>2</sup>
Bad	1,90*3,00	5,70	m <sup>2</sup>
Terrasse auf Anbau	5,10*1,60/4	2,04	m <sup>2</sup>
Gesamt		79,88	m <sup>2</sup>
Gesamt EG+DG		169,47	m <sup>2</sup>

Ermittlung gem. Planunterlagen. Es sind Abweichungen möglich.

## Rohrertrag

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

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

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

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

Mietrechner des Gutachterausschusses Saarlouis

Zeitliche Mietpreissteigerung: rd. 2%

Mietansatz: rd. 6,50 €/m<sup>2</sup> (Stellplatz inklusive)

Die auf dem Anbau befindliche Terrasse wird im Vergleichsrechner nicht gesondert durch einen Zuschlag berücksichtigt. Die im Modell hinterlegten Terrassen beziehen sich üblicherweise auf vom Erdgeschoss aus zugängliche Außenflächen.

## 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.

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

## Bewirtschaftungskosten (BWK), ImmoWertV 21

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.433,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	263,64
Summe			3.064,24 (ca. 23 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Luz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	20	23	30
	1,0	1,09	1,3

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### 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 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 35% Risikoabschlag (vom baulichen Sachwert ohne Außenanlagen: 157.904,48 €) für ggf. bestehende Baumängel/Bauschäden/Restfertigstellung in nicht einsehbaren Bereichen, und dem Risiko weiterer Schäden durch die mehrjährige Nichtbeheizung = 55.266,57 € rd. 55.000,00 € Der Ansatz bildet eine konservative Mittelwertentscheidung innerhalb einer sachverständig typischen Bandbreite für Objekte ohne Innenbesichtigung und mit mehrjähriger Nichtbeheizung; der Wert wurde im Sinne der Verkehrsanschauung gewählt, um das Prognoserisiko in einem einzigen, nachvollziehbaren Abschlag zu bündeln.</li> <li>• Erneuerung Heizung (Gas), WW-Speicher Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekultivierung der Gartenanlagen</li> <li>• Schäden Außenanlagen</li> <li>• Sanierung Balkon und Kelleraußentreppe</li> <li>• Schäden Hauseingangstreppe</li> <li>• Schäden Außenputz</li> <li>• Rissbildung</li> <li>• Schäden Terrasse auf Anbau</li> <li>• Schäden Ortgangverkleidung</li> <li>• Schäden Klappläden</li> <li>• Grenzbebauung (tlw. möglicherweise schlechtere Belichtung, eingeschränkte Belüftungsmöglichkeiten, ggf. erschwerte Instandhaltung der Grenzwall sowie eingeschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten)</li> </ul> </li> </ul>	
Summe	-95.000,00 €

#### 4.6 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

**(Auskunft Gutachterausschuss)**

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

#### 4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **194.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **192.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66787 Wadgassen, Wadgasser Straße 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hostenbach	180	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hostenbach	3	79/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

**194.000 €**

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

**!!! OHNE INNENBESICHTIGUNG !!!**

geschätzt.

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

Nalbach, den 24.02.2026

.....  
Rachel Staudt

Zertifiziert durch:

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

Zertifikats-Nr.: S 622

Gültig bis: 07/2030

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Von immobilien.com  
Weitergabe an Dritte ist  
Drittverkauf

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung des Saarlandes

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 6: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Wadgassen

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

**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

**Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Seite 1 von 1

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

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingangsbereich



Bild 3: Stellplätze



Bild 4: Giebelansicht

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Giebel-/Rückansicht



Bild 6: Balkon Rückseite



Bild 7: Kelleraußentreppe



Bild 8: "Garten"

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Rissbildung



Bild 10: Rissbildung



Bild 11: Giebelansicht



## Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 3

1340-0125 - 11.10.2025 - 11.10.2025

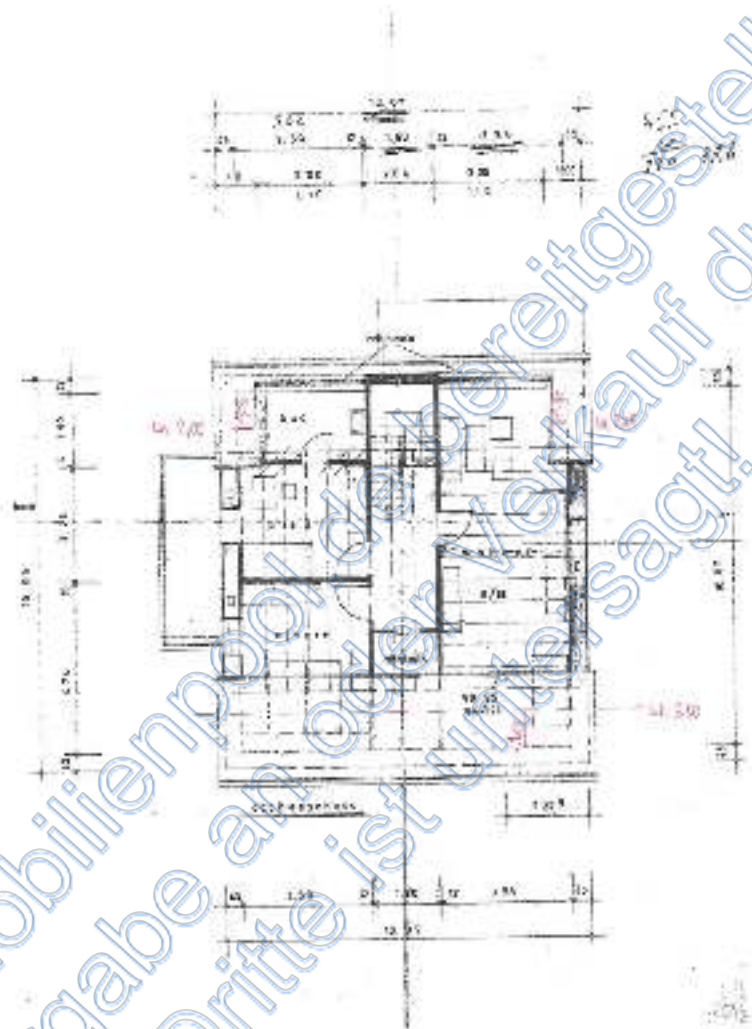


Bild 2: unmaßstäblich, Dachgeschoss

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 3

1941-1924 - F.F. Fodor - Anhang

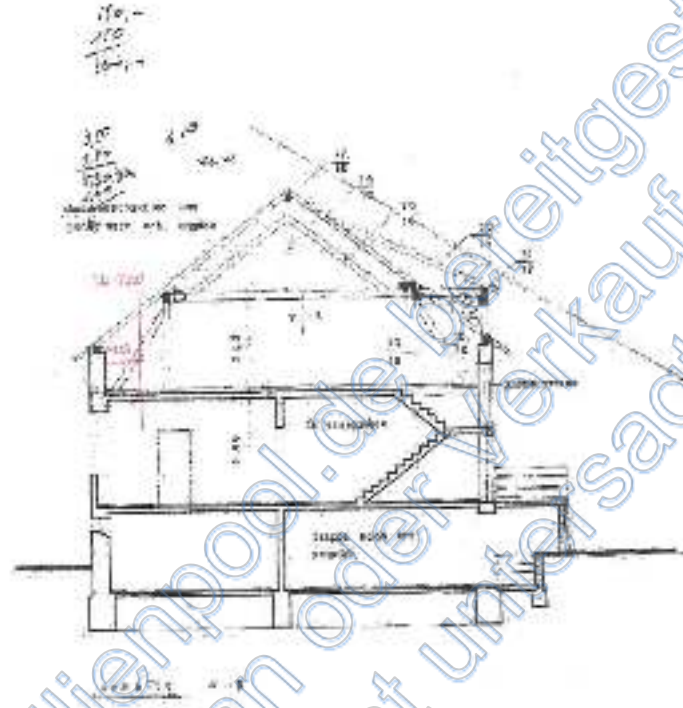


Bild 3: unmaßstäblich, Schnitt

## **Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 1

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

## Anlage 6: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

**Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Wadgassen**

Seite 1 von 4

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

**Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Wadgassen**

Seite 2 von 4

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

**Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Wadgassen**

Seite 3 von 4

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

**Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Wadgassen**

Seite 4 von 4

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