

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!**

**Architekturbüro Markus Welsch**  
Holbeinstraße 13, 66787 Wadgassen  
Tel: 0170 - 8360687  
Email: inlog-architektur@gmx.de

# Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



**Einfamilien-Reihenhaus**  
**Hüttenplatz 6 in 66352 Karlsbrunn**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 23.05.2025 ermittelt mit:

**70.000,00 €**

**In Worten: Siebzigtausend Euro**

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	4
<b>1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte</b> .....	4
<b>2. Lage</b> .....	5
<b>2.1 Regionale Lage</b> .....	5
<b>2.2 Lokale Lage</b> .....	6
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	8
<b>3.1 Grundstück</b> .....	8
<b>3.2 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	10
<b>4. Wertermittlung</b> .....	13
<b>4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen</b> .....	13
<b>4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021</b> .....	15
<b>4.3 Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	17
<b>5. Bodenwert</b> .....	17
<b>5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	17
<b>5.2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	17
<b>6. Sachwertverfahren</b> .....	19
<b>6.1 Allgemeine Grundlagen</b> .....	19
<b>6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	20
<b>6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	30
<b>6.4 Alterswertminderung</b> .....	31
<b>6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	36
<b>6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	38
<b>7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	38
<b>7.1 Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen</b> .....	38
<b>7.2 Pauschale Erfassung</b> .....	39
<b>7.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	40
<b>8. Verkehrswert</b> .....	41
<b>9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b> .....	43
<b>Anhang A: Objektbilder</b> .....	44
<b>Anhang B: Anlagen</b> .....	49
<b>B.1 Auszug Liegenschaftskataster</b> .....	49

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

# 1. Einleitung

## 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	<b>Amtsgericht Völklingen</b>
	Postfach 101160 66301
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	XXX XXX Hüttenplatz x 66352 Großrosseln
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerungssache
Aktenzeichen:	4 K 20/24
Ortstermin:	23.05.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Gutachter , Schuldner 1

### Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	23.05.2025
Qualitätsstichtag:	23.05.2025

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

## 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Saarbrücken

Grundbuchbezirk: Karlsbrunn

Band:

Blatt: 864

Auszug vom: 05.06.2025

Bodenrichtwertauskunft

Bodenrichtwertkarte

Wasserschutzgebiete

Karte der Wasserschutzgebiete im Kreis Karlsbrunn

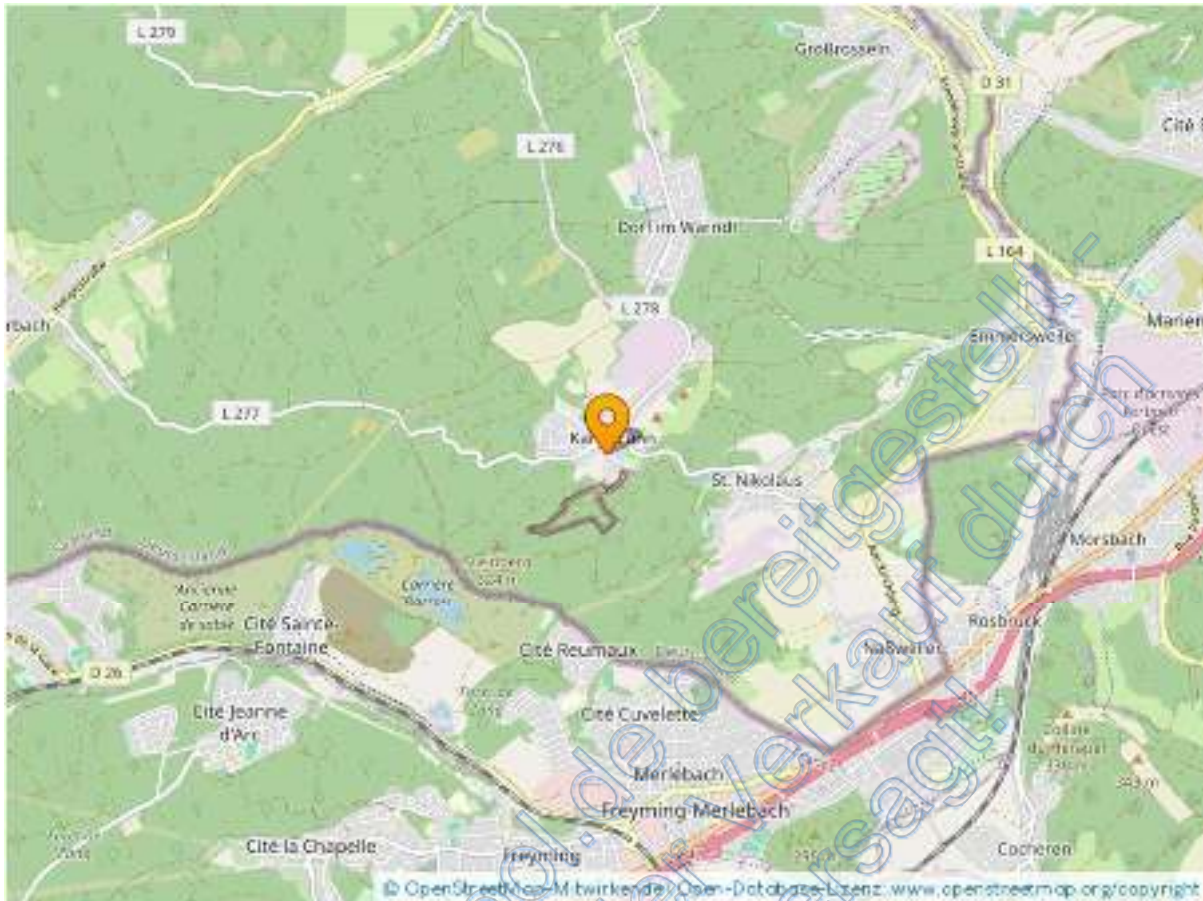
## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Regionalverband Saarbrücken
Stadt / Ort	Karlsbrunn
Einwohner	1500
Verkehrsanbindung	Anschluss an den ÖPNV sowie über den Bahnhof Saarbrücken an das überregionale Schienennetz, Flughafen Saarbrücken-Ensheim

#### Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Der regionale Grundstücksmarkt ist in diesem, strukturell eher schlechten Bereich als eher schlecht anzusehen.



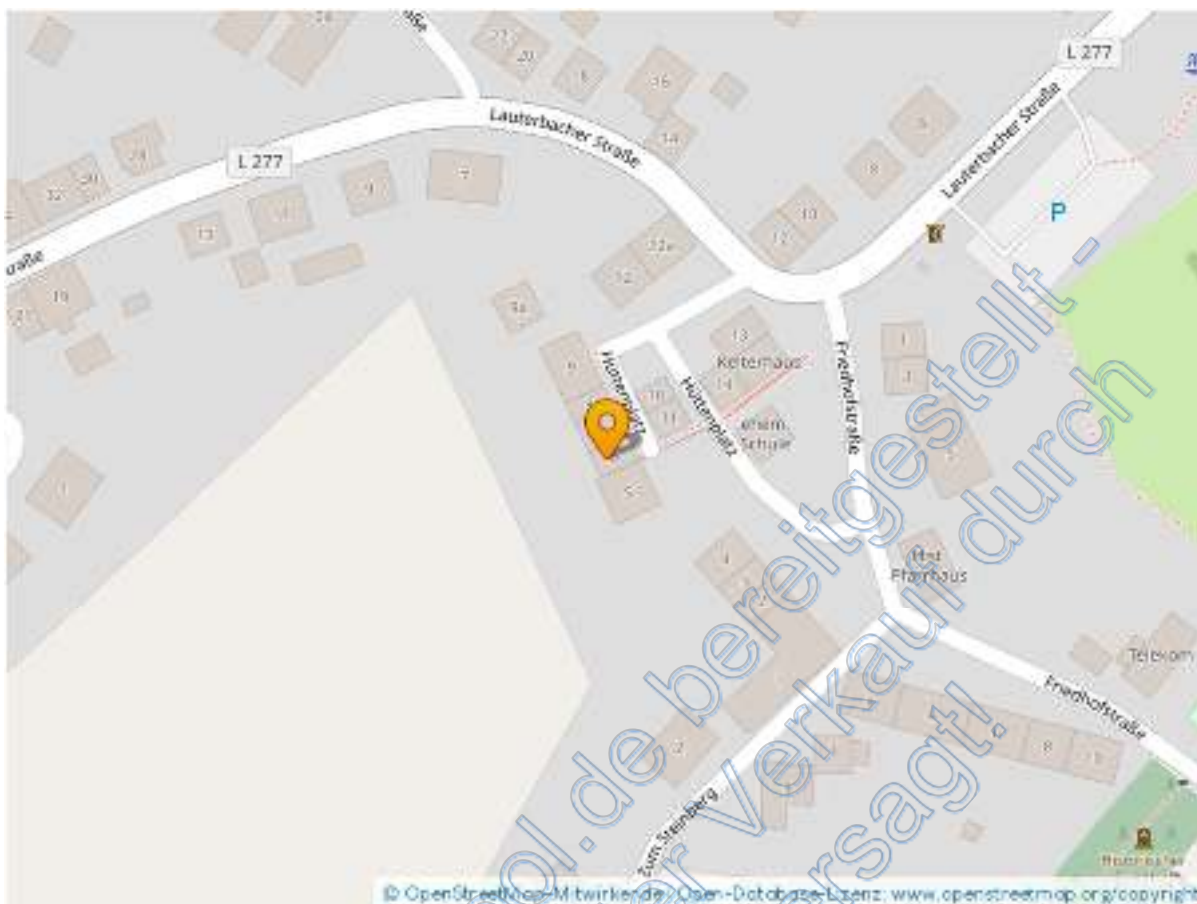
Hüttenplatz x, Karlsbrunn - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

zentrale Lage zur Ortsmitte

Entfernung zur Ortsmitte ca. 200 Meter

Karlsbrunn besitzt eine schlechte Infrastruktur, was die Versorgung des täglichen Bedarfs anbetrifft. Es gibt einen nahegelegenen Tierpark mit Freizeitwert für Kinder und Erwachsene



Hüttenplatz x, Karlsbrunn - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Saarbrücken
Bezirk:	Karlsbrunn
Blatt:	864
Letzte Änderung:	16.10.2024
Datum Auszug:	05.06.2025

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
	Karlsbrunn	2	135/1	Gebäude und Freifläche	595 m <sup>2</sup>

**Summe Flächen:** **595 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund ist zu vermuten. Eine Einwirkung untertägigen Bergbaus ist nicht auszuschliessen.
Grenzverhältnisse	Das Grundstück ist von umgebenden Nachbarbebauungen weitestgehend abgetrennt, bis auf den Hofbereich der durch das Wegerecht zu den Nachbargrundstücken offen ist.

Miet- und Pachtverhältnisse

keine bestehenden Miet oder Pachtverträge nach Angaben am Ortstermin

Das Grundstück ist zunächst sehr schmal und ist beidseitig an die Nachbarbebauung angebaut. Im Hofbereich weitet sich das Grundstück deutlich auf. Das Gebäude wird zu reinen Wohnzwecken genutzt, steht jedoch derzeit leer. Das Gebäude ist Ost-West orientiert. Es gibt keine nennenswerte Begrünung.

### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Wegerecht

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten

Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

nicht eingetragene Rechte / Lasten

keine Bekannt

### Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt im Bereich § 34 Bau NVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Flächennutzungsplan

Wasserschutzzone

ja

Denkmalschutz

nein

Bodenbelastungen / Altlasten

nicht bekannt

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilien-Reihenhaus, Mittelhaus
Baujahr	1960 (geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Nicht unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	15 m <sup>2</sup>
Baujahr Garage(n):	1960 (geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 1960 geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau Wohnfläche	20 m <sup>2</sup>
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	2
Anbau Bedachung	Pulldach

## Allgemeine Gebäudebeschreibung

Vordach

Ein Vordach (dreiseitig umschlossen) aus Kunststoff dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.

Das Gebäude besitzt eine einfache Grundrisseinteilung und ist annähernd rechteckig, mit einem rechteckigen Anbau. Die Formgebung und der beidseitige Anbau an die Nachbargebäude führt zu einer teils schlechten Belichtung und zu nicht direkt von der Erschließung erreichbaren Räumen. Die Nutzung als Wohnhaus ist die derzeitige und zukünftig zu erwartende Nutzung. Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem ungepflegten, schlechten und überaltertem Gesamtzustand. Der energetische Zustand ist schlecht.

## Gebäudetechnik

Belüftung über Fensterlüftung

Klimaanlage nicht vorhanden

Heizung Ofen und Infrarotheizplatten

Warmwasser

dezentral elektrisch

Die Gebäudetechnik befindet sich in einem überwiegend schlechten Zustand. Es gibt keine derzeit ausreichende und nutzbare Heizanlage

## Innenausstattung / Einrichtung

einfache und überalterte Ausstattung der Räume mit dringendem Sanierungsbedarf. starke Schimmelbildung im Dachgeschoss durch vermutlich mangelnde Beheizung und Belüftung. Haustür und Fenster sind in dem Alter entsprechenden, nutzbaren Zustand.

## Durchgeführte Modernisierungen

Elektroteilerneuerung	im Zuge der Küchenerneuerung vor 10 Jahren
Badezimmer	vor ca. 18 Jahren

Die Sanierungen sind inzwischen überaltert, es gibt Zweifel ob diese fachgerecht ausgeführt wurden.

## Reparaturstau / Schäden

Es gibt erheblichen Renovierungs- und Sanierungsstau.

Fassaden, energetischer Zustand, Elektroverkabelungen, Heizungsanlage sind dringend zu Überarbeiten oder zu errichten.

Der energetische Standard ist sehr schlecht.

Die Schimmelbildungen im Dachgeschoss lassen eine Bewohnbarkeit derzeit nicht zu.

## Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei

## Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand ist schlecht.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt

verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

### **Erforderliche Daten und Modellkonformität**

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021**

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021**

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### 4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Bewertungsgrundstück:	1.847 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Grundstücksfläche:	595 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	75,00 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Karlsbrunn

## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 0,92
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 0,96
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:

66,24 €/m<sup>2</sup>

### Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor

x 1

Angepasster Bodenrichtwert

**66,24 €**

## Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (595 m<sup>2</sup>) = 39.412,80 €  
x Bodenrichtwert (66,24 €/m<sup>2</sup>)

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

#### Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

## 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	53,50 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	53,50 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	53,50 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	160,50 m <sup>2</sup>

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	19 m <sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n) 19 m<sup>2</sup>

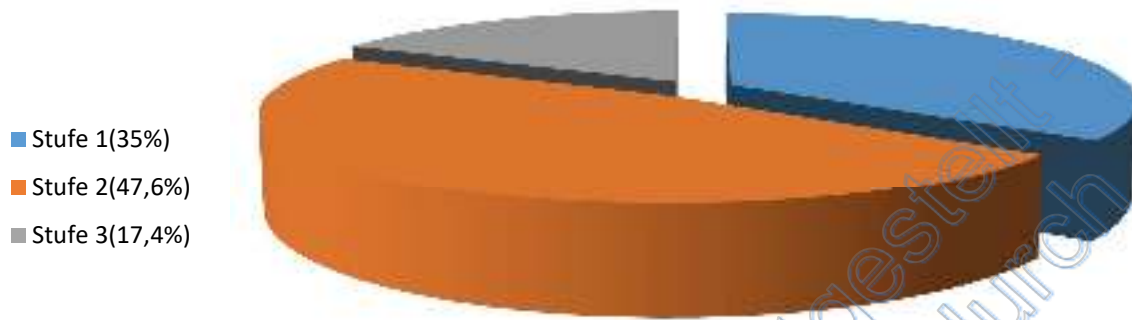
Anbau	Fläche
Anbau 1. Obergeschoss	14 m <sup>2</sup>
Anbau Erdgeschoss	14 m <sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau 28 m<sup>2</sup>

#### Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	20%	80%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		40%	60%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		40%	60%		
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%		30%	70%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>	<b>47,6%</b>	<b>17,4%</b>		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad Hauptgebäude



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 1 (20%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2 (80%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 2 (40%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3 (60%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 2 (40%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3 (60%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 2 (30%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3 (70%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	3.31	635 €	705 €	810 €	975 €	1215 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	35% x 635,00 €/m <sup>2</sup>	222,25 €
Standardstufe 2	47,6% x 705,00 €/m <sup>2</sup>	335,58 €
Standardstufe 3	17,4% x 810,00 €/m <sup>2</sup>	140,94 €
Standardstufe 4	0% x 975,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.215,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**698,77 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2025.

Baupreisindex: **133,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

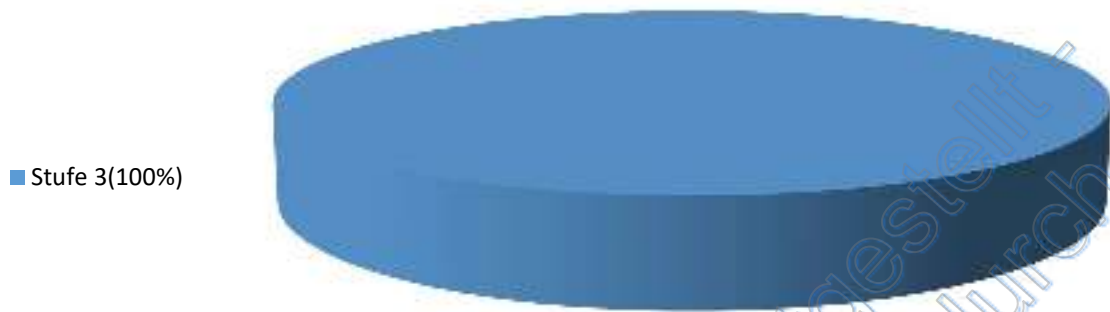
$$\text{Baupreisindex Faktor} = 133,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,883$$

Baupreisindex Faktor		1,883
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		698,77 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	1.315,78 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>211.182,69 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.315,78 € x 160,5 m <sup>2</sup>		

#### Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

### Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
<b>Konstruktion</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

### Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m <sup>2</sup>	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

#### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**245,00 €**

#### Anpassung des Kostenkennwertes der Garage(n)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,7
-------------------------------------	-------

#### Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**171,50 €/m<sup>2</sup>**

#### Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,883
----------------------	-------

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	171,50 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	322,94 €/m <sup>2</sup>
--	---------	-------------------------

#### Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

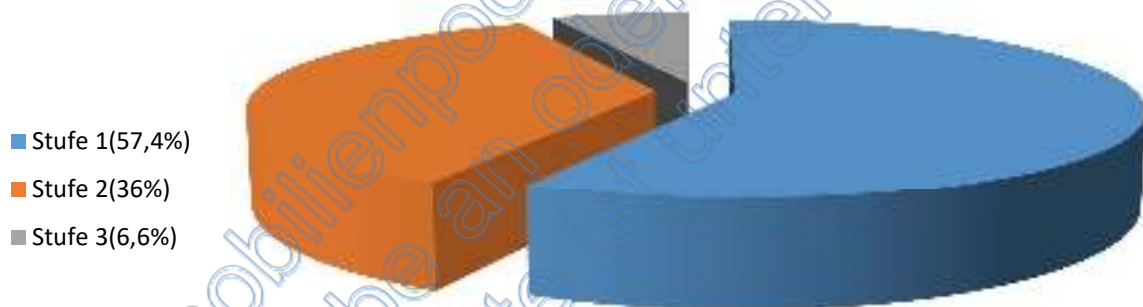
**6.135,86 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 322,94 € x 19 m<sup>2</sup>

## Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	100%				
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%	40%	60%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		40%	60%		
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%				
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>57,4%</b>	<b>36%</b>	<b>6,6%</b>		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad des Anbaus



## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 1 (40%)	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2 (60%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 2 (40%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3 (60%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 1 (100%)	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

## Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	3.33	690 €	765 €	880 €	1060 €	1325 €

## Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	57,4% x 690,00 €/m <sup>2</sup>	396,06 €
Standardstufe 2	36% x 765,00 €/m <sup>2</sup>	275,40 €
Standardstufe 3	6,6% x 880,00 €/m <sup>2</sup>	58,08 €
Standardstufe 4	0% x 1.060,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.325,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**729,54 €**

## Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,883

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010 729,54 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag 1.373,72 €/m<sup>2</sup>  
x 1,883

### Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag

**38.464,16 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.373,72 € x 28 m<sup>2</sup>

## 6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Vordach aus Kunststoff		1.100,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>1.100,00 €</b>

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Der Anbau verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Anbaus unterliegen.

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

## 6.4 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **75 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **2 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (86.67%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{1,0767 * 65 \text{ Jahre}^2}{75} - 2,2757 * 65 \text{ Jahre} + 1,3878 * 75 \text{ Jahre} = 17 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **17 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	75 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	10 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	17 Jahre

## Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(75 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}) * 100}{75 \text{ Jahre}} = 77,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **77,33% der Herstellungskosten** festgelegt.

## Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

## Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage(n)} = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage(n)} - \text{Alter Garage(n)}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage(n)} = 60 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} = -5 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **-5 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **0 Jahren** festgelegt.

Baujahr der Garage(n)	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre

Restnutzungsdauer

0 Jahre

### Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 0 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 100\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **100% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

### Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **70 Jahre** festgelegt.

## Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 65 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **2 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (92.86%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{1,0767 * 65 \text{ Jahre}^2}{70} - 2,2757 * 65 \text{ Jahre} + 1,3878 * 70 \text{ Jahre} = 14 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **14 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	70 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	5 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	14 Jahre

## Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(70 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}) * 100}{70 \text{ Jahre}} = 80\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **80% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	211.182,69 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 1.100,00 €

---

212.282,69 €

Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,97
----------------------------------	--------

---

205.914,21 €

Alterswertminderung 77,33%	= 159.233,46 €
----------------------------	----------------

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	6.135,86 €
------------------------------	------------

Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,97
----------------------------------	--------

---

5.951,78 €

Alterswertminderung 100%	= 5.951,78 €
--------------------------	--------------

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	38.464,16 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

---

38.464,16 €

Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,97
----------------------------------	--------

---

37.310,24 €

Alterswertminderung 80%	= 29.848,19 €
-------------------------	---------------

## Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

## Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	205.914,21 €
Alterswertminderung 77,33%	- 159.233,46 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 5.951,78 €
Alterswertminderung 100%	- 5.951,78 €
Herstellungskosten Anbau	+ 37.310,24 €
Alterswertminderung 80%	- 29.848,19 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	54.142,80 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.707,14 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>56.849,94 €</b>

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	56.849,94 €
Bodenwert	+39.412,80 €

---

Vorläufiger Sachwert	96.262,74 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,02

---

**Vorläufiger, marktangepasster Sachwert** **98.187,99 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **98.187,99 €**.

## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Das Grundstück ist sehr schmal und über eine schmale Zufahrt von der Vorderseite zu erreichen. Hinter dem Gebäude weitet sich das Grundstück deutlich auf.

Der Hofbereich ist durch das eingetragene Wegerecht nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Im Dachgeschoss des Gebäudes, zeigt sich aufgrund des Leerstandes, der fehlenden ausreichenden Beheizung und schlechten Belüftung starker Schimmelbefall.

Das Gebäude ist daher nicht bewohnbar.

Der energetische und bauliche Zustand führt zu einem hohen Renovierungs- und Sanierungsstau

### 7.1 Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen

Das Bewertungsgrundstück verfügt über nicht rentierliche Grundstücksanteile. Dies sind selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden, und selbständig verwertet oder genutzt werden können. Diese Grundstücksanteile unterliegen nicht der Bodenwertverzinsung die im Rahmen einer Ertragswertberechnung angewandt wird, und werden folglich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ausgewiesen.

Wiesengrundstück 98/2	1252,00 m <sup>2</sup> x 1,40 €/m <sup>2</sup>	= 1.752,80 €
--------------------------	--	--------------

Zusatzflächen (nicht rentierlich)		+1.752,80 €
-----------------------------------	--	-------------

### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

### 7.2 Pauschale Erfassung

Renovierungstau Schäden, Schimmelbeseitigung	Pauschale Erfassung	-26.500,00 €
Abriss und Entsorgung Garage	Pauschale Erfassung	-3.700,00 €
<b>Summe pauschale Erfassungen</b>		<b>-30.200,00 €</b>

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Unter Abteilung 2 des Grundbuchs gibt es ein eingetragenes Wohn- und Mitbenutzungsrecht sowie eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts.

Diese wurden im Gutachten wertig nicht berücksichtigt.

### 7.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen	1.752,80 €
Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-30.200,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

---

**Summe** -28.447,20 €

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

## 8. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	56.849,94 €
Bodenwert	+39.412,80 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **96.262,74 €**

Marktanpassung	+1.925,25 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-28.447,20 €

---

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren** **69.740,79 €**

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

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebauten Grundstücks in Karlsbrunn, Hüttenplatz 6 wird deshalb auf:

70.000,00 €

(In Worten: Siebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Wadgassen, den 11.09.2025

(Ort, Datum)

(Dipl.-Ing. Architekt AKS Markus Welsch)

## 9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**BewG:** Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**WoFlV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

## Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Vorderseite



Bild 2 - Rückseite



Bild 3 - Anbau



Bild 4 - Garage



Bild 5 - Straßenzug

## Anhang B: Anlagen

### B.1 Auszug Liegenschaftskataster

### B.2 Grundbuchauszug

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