

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

Amtsgericht Lebach

Saarbrücker Straße 10
66822 Lebach

Elsterweg 10
66809 Nalbach

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

Datum: 06.01.2026
Az.: 02-2025 AGL

GUTACHTEN

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

Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 66809 Nalbach, Hubertusstraße 34



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 22/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.5	Sachwertermittlung	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32

4.5.3	Sachwertberechnung	34
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
4.6	Vergleichswertverfahren	42
4.7	Verkehrswert	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete fachspezifische Software	45
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47

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 Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Hubertusstraße 34 66809 Nalbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nalbach, Blatt 5193, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Nalbach, Blatt 5193, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Nalbach, Flur 10, Flurstück 418/1, Fläche 7 m ² ; Gemarkung Nalbach, Flur 10, Flurstück 417, Fläche 48 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 28.04.2025, ausgefertigt am 28.04.2025 soll gem. § 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.
Wertermittlungstichtag:	17.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	17.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.09.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurf-Einschreiben vom 13.08.2025 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Dachraum konnte lediglich in einem Teilbereich eingesehen werden. Da im Objekt keine Stromversorgung vorhanden war, erfolgte die Ausleuchtung der Räume ohne Fensteröffnung ausschließlich mit einer Taschenlampe.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Neffe des Eigentümers sowie 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 vom 28.04.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.05.2025
- Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.05.2025
- Bauunterlagen, Kopien Bauakte, Gemeinde Nalbach aus dem Vorgutachten 2019
- Telefonat UBA vom 06.01.2026 bzgl. der baurechtlichen Überprüfung mit Rückbau eines Anbaues aus dem Jahre 2008
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024, Auskunft zur zeitlichen Bodenpreissteigerung vom 12.05.2025, örtlich zuständiger Gutachterausschuss
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom örtlich zuständiger Gutachterausschuss vom 15.12.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.05.2025
- Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Nalbach vom 26.05.2025
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 12.05.2025
- Fotodokumentation vom Tage der Ortsbesichtigung
- Angebotsmieten IMV, online für den Zeitraum vom 17.09.24-17.09.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden/Fertigstellung entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

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

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.). Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

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

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

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

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

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

Besonderheiten:

Gegenstand der Bewertung ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Erdgeschoss ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, das 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss dienen der Wohnnutzung.

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar bzw. nicht nutzbar. Mit Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurde begonnen, es besteht jedoch ein erheblicher Restfertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Räume im 2. Obergeschoss sind derzeit ausschließlich über eine Außentreppe erreichbar. Aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers ist zur Herstellung einer markt- und gebrauchsfähigen Nutzung grundsätzlich von einer innenliegenden Erschließung des 2. Obergeschosses auszugehen (ohne bauliche bzw. statische Prüfung). Alternativ kann – ebenfalls ohne baurechtliche Prüfung – der (teilweise) Abschluss/ die Schließung des Innenhofes in Betracht gezogen werden.

Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze oder Garagenstellplätze vorhanden. Die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück ist nicht möglich.

Das Hauptgebäude wurde nach den vorliegenden Planunterlagen ca. 1954 errichtet. Ca. 1957 wurde gemäß den Planunterlagen im Erdgeschoss ein nicht unterkellertes Anbau errichtet, der ein Zimmer ohne Tageslicht umfasst. Im Anbau ist der Einbau eines Sanitärbereichs vorgesehen.

Nach telefonischer Auskunft der zuständigen UBA (Telefonat vom 06.01.2026) gilt die baurechtliche Überprüfung aus dem Jahr 2008 als erledigt.

Die vorstehenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung. Eine weitergehende Prüfung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit (insbesondere Baurecht, Genehmigungslage, Nutzungsänderungen) erfolgte nicht. Eine Funktionsprüfung der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Heizung, Elektro, Sanitär) sowie zerstörungsfreie oder zerstörende Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen (z. B. Abdichtungen, Leitungen, Tragwerk, Schadstoffbelastungen) wurden nicht durchgeführt; nicht sichtbare Mängel und Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden. Flächen- und Baujahrsangaben wurden, soweit nicht anderweitig festgestellt, aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen; Abweichungen sind möglich.

Hinweis zur Einzelbewertungen gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis:

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

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

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

Rechnerisch festgesetzte Einzelwerte:

Flurstück 417 (48 m² = 87,27%): rund 37.500 €

Flurstück 418/1 (7 m² = 12,73%): rund 5.500 €

Erläuterung:

Die vorgenommene Aufteilung des Gesamtverkehrswertes erfolgt auf Grundlage des vereinfachten Schlüssels gemäß gerichtlicher Vorgabe. Sie dient der internen Verfahrensabwicklung (z. B. für Gebotsabgabe oder Zuschlagsverteilung) und ist nicht als eigenständige Verkehrswertermittlung im Sinne der ImmoWertV 21 oder der Marktwertdefinition gemäß § 194 BauGB anzusehen.

Über bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse ist nichts bekannt.

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Im Rahmen der zerstörungsfreien Ortsbesichtigung ergaben sich keine offensichtlichen Anhaltspunkte für Hausschwamm. Verdeckte Schäden können ohne weitergehende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Nach Auskunft der Gemeinde Nalbach bestehen baubehördliche Einschränkungen bzw. Beanstandungen. Detaillierte Inhalte/Umfänge der Einschränkungen/Beanstandungen wurden der Sachverständigen nicht aktienkundig zur Verfügung gestellt; sie konnten daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vertieft geprüft werden. Der mögliche Werteeinfluss ist im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal berücksichtigt.

In absehbarer Zeit ist eine Planaufstellung zu erwarten, der Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte.

Es liegt kein Energieausweis vor.

Altlasten sind gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.05.2025 nicht bekannt; eine schädliche Bodenveränderung kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarlouis

Ort und Einwohnerzahl: Nalbach (ca. 9.200 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dillingen, Lebach, Saarlouis

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B268

Autobahnzufahrt:
A8

Bahnhof:
Dillingen

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Einwohnermeldeamt) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Lage

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

Beeinträchtigungen: Das Verkehrsaufkommen innerhalb der Hubertusstraße ist im maßgeblichen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt und wurde daher bei der Wertermittlung nicht gesondert wertbeeinflussend angesetzt.

Topografie: eben;
direkt hinter dem Objekt schließt ein Steilhang an, dadurch tlw. schlechte Belichtung der Räume

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 4 m;

mittlere Tiefe:
ca. 15 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 55,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

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:

mehrseitige Grenzbebauung des Objektes

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2025 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 Boden-
schutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere
Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
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) vom 28.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nalbach, Blatt 5193, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1-5: gelöscht

lfd. Nr. 6: 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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.05.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. Auskunft der Gemeinde ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte. Es bestehen baubehördliche Einschränkungen und Beanstandungen. Detaillierte Inhalte/Umfänge der Einschränkungen/Beanstandungen wurden der Sachverständigen nicht aktenkundig zur Verfügung gestellt; sie konnten daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vertieft geprüft werden. Der mögliche Werteinfluss ist im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal berücksichtigt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
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 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 der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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.

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, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend und im jetzigen Zustand nicht bewohnbar bzw. nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus;
dreigeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
Mittelhaus;
mit Anbau im EG

Baujahr:

Das Baujahr wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen (Bauakte/Kopien) sowie dem Vorgutachten 2019 abgeleitet; Abweichungen sind möglich.

ca. 1954,

Anbau: ca. 1957

1963: wurde ein Antrag zur Nutzungsänderung gestellt, dieser umfasste den Ausbau von Toilettenanlagen und die Änderung der Hausfront im Erdgeschoss zur Eröffnung einer Gaststätte. Konstruktive Bauteile wurden gem. Baubeschreibung nicht verändert.

Modernisierung:

2015 wurde die Gastherme erneuert (die Gastherme hängt im KG, ob die Gastherme noch funktionsfähig ist, kann nicht beantwortet werden). Gem. Vorgutachten aus dem Jahre 2019 teilte der damalige Schornsteinfeger mit, dass die Gastherme lediglich der Beheizung des EG diene.

Tlw. wurden Fenster und Außentüren modernisiert; der Zeitpunkt ist nicht bekannt; vor 2019.

Ebenfalls wurde mit der Modernisierung der Versorgungsleitungen begonnen.

Flächen:

Die Nutzfläche im EG beträgt ca. 34 m²;

die Wohnfläche im 1. OG-DG beträgt ca. 73 m²;

die Gesamtfläche aus Wohn- und Nutzfläche beträgt damit ca. 107 m²;

die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 203 m²

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor;
auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. 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:

verputzt und gestrichen;
Giebelseite verputzt;
EG (Straßenansicht): Fliesenbelag

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Kellerraum

Erdgeschoss:

Flur,
Zimmer,
Vorrichtung Bad,
1 Raum vor dem "Bad"

1. Obergeschoss:

Flur mit Ausgang zur Außentreppe zum 2. OG
1 Zimmer,
Vorrichtung WC

2. Obergeschoss:

Flur,
Zimmer
Vorrichtung Bad

Dachgeschoss:

Flur,
2 Zimmer (geringe Raumhöhe; ~2 m)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: (gem. Baubeschreibung aus dem Jahre 1953)	nicht einsehbar, Stampfbeton
Geschossdecken, nicht einsehbar: (gem. Baubeschreibung aus dem Jahre 1953)	KG, EG, 1. OG: Stahlbeton 2. OG: Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> vom EG zum 1. OG: Stahlbeton mit Kunststein/Bruchmosaik vom 2. OG zum DG: Stahlbeton, mit Fliesen, ohne Geländer <u>Außentreppe vom 1. OG zum 2. OG:</u> Stahlbeton, ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum geringfügig einsehbar Dachflächen ungedämmt, ohne Folienunterspannbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (wird vorausgesetzt)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Restfertigstellungsbedarf
Heizung:	gem. Messbescheinigung aus dem Jahre 2019: Hersteller: Buderus, Typ: Logamax GB 172-20, Baujahr: 2015 20 kW Nennleistung, flüssiger Brennstoff: Erdgas; augenscheinlich hängt diese Gastherme im KG. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt; zur aktuellen Funktionsfähigkeit können daher keine gesicherten Aussagen getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass vor Wiederinbetriebnahme eine Prüfung/Inbetriebnahme durch einen Fachbetrieb (ggf. inkl. Instandsetzung/Erneuerung) erforderlich ist sowie eine Abnahme durch den Schornsteinfeger. Gem. Vorgutachten aus dem Jahre 2019 teilte der damalige Schornsteinfeger mit, dass die Gastherme lediglich der Beheizung des EG diene.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben; Außentreppe vom 2. OG zum DG (ohne Berücksichtigung; da aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers ist zur Herstellung einer markt- und gebrauchsfähigen Nutzung grundsätzlich von einer innenliegenden Erschließung des 2. Obergeschosses auszugehen (ohne bauliche bzw. statische Prüfung). Alternativ kann – ebenfalls ohne baurechtliche Prüfung – der (teilweise) Abschluss/ die Schließung des Innenhofes in Betracht gezogen werden. Die Berücksichtigung des Wertinflusses erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen).
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf und tlw. Erneuerungsbedarf.

Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung/unterstellte Modernisierungen/Fertigstellungsbedarf/Herstellungsbedarf

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

- Fertigstellen/Herstellen Innenausbau
- Fertigstellen/Herstellen Sanitärbereiche
- Fertigstellen/Herstellen Heizungsanlage
- Abnahme/Überprüfung/Wartung der Gastherme durch einen Fachbetrieb/Schornsteinfeger
- Risiko einer Funktionsbeeinträchtigung bzw. eines Schadens an der Gastherme aufgrund der Nichtnutzung
- Tlw. Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Innenliegende Erschließung des 2. OG, alternativ der (teilweise) Abschluss/ die Schließung des Innenhofes, Abriss/Erneuerung der Außentreppe im Innenhof
- Schäden Außenputz
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Fertigstellung/Herstellung der Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Unzeitgemäße/schlechte Grundrissituation: Wohnräume über 3 Etagen
- Tlw. schlechte Belichtung
- Geringe Raumhöhe im DG (~2,00 m)
- Fehlende Stellplätze und/oder Garage; keine Möglichkeit diese auf dem Grundstück herzustellen
- Starke Schimmelbildung im geplanten Sanitärbereich im EG
- Fehlender Bodenbelag Innenhof; möglicher Feuchteintritt in den darunterliegenden Raum (Sanitärbereich EG)
- Schäden Treppe zum DG, fehlendes Geländer
- Feuchteschaden im Bereich der Dachgaube (Straßen-seite) im DG
- Ausblühungen Dachziegel
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich
- Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile
- Fehlender Außen-/Gartenbereich
- Pauschale für bestehende baubehördliche Einschränkungen/Beanstandungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66809 Nalbach, Hubertusstraße 34 zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nalbach	5193	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nalbach	10	418/1	7 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nalbach	5193	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nalbach	10	417	48 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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) **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	55 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	15 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 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)	= 115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	55	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	III	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	15	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 120,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 120,75 €/m²	
Fläche	× 55 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.641,25 € <u>rd. 6.640,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.09.2025 insgesamt **6.640,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Laden EG	34,00		9,50	323,00	3.876,00
	2	Wohnung 1.OG-DG	73,00		8,20	598,60	7.183,20
Summe			107,00	-		921,60	11.059,20

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

Der Mietansatz bildet die marktüblich erzielbaren Erträge bei marktgerechtem, nutzbarem Zustand ab. Der Umstand, dass das Objekt zum Stichtag nicht nutzbar ist und ein erheblicher Restfertigstellungs-/Instandsetzungsbedarf besteht, wird nicht über einen reduzierten Mietansatz, sondern im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt, um eine modellkonforme Trennung von Ertragserwartung und Zustandsrisiken zu gewährleisten.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.059,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.271,98 €
jährlicher Reinertrag	= 8.787,22 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 6.640,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 298,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.488,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,402
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.203,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.640,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 162.843,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 162.843,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 120.000,00 €
Ertragswert	= 42.843,90 €
	rd. 42.800,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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

- auf Grundlage des Mietrechner des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- auf Grundlage der Sammlung von Angebotsmieten IMV, online GmbH

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Laden EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	116,28
Instandhaltungskosten	----	14,00	476,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	155,04
Summe			747,32 (ca. 19 % des Rohrertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1.OG-DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.022,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	143,66
Summe			1.524,66 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

80 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,5		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	1,5		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		B08
Summe		2,0	9,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

unterstellte Modernisierung:

Einbau Dämmung Dachraum, gem. GEG

B02

unterstellte Modernisierung:

tlw. Erneuerung der Fenster und Außentüren, Zeitpunkt unbekannt (vor 2019)

B03

Modernisierung der Leitungssystem: tlw. wurde mit den Arbeiten begonnen; es besteht Restfertigstellungsbedarf

B04

Modernisierung der Heizungsanlage:

2015 Erneuerung der Gastherme

Herstellung der Beheizbarkeit im gesamten Objekt, Fertigstellung der Heizungsanlage

B06

Unterstellte Modernisierung:

Erneuerung der Sanitäreinrichtungen im gesamten Gebäude

B07

Unterstellte Modernisierung:

Erneuerung/Fertigstellung des Innenausbaus (um eine Bewohnbarkeit/Nutzbarkeit herzustellen)

B08

Unterstellte Modernisierung:

Einbau einer Treppe innerhalb des Gebäudes um vom 1. OG in das 2. OG zu gelangen.

Unter Zugrundelegung der in den Wertermittlungsansätzen unterstellten Modernisierungen von 9 Punkten und der durchgeführten Modernisierungen von 2 Punkten ergibt sich nach der Punktrastermethode (Anlage 2 ImmoWertV) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 40 Jahren und damit ein fiktives Baujahr von 1985.

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1954 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} = 9$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Die zur RND-Ableitung unterstellten Maßnahmen werden nachfolgend im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt, um den Ist-Zustand am Wertermittlungstichtag abzubilden.

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.

Die Wertminderung umfasst neben den geschätzten Herstellungs-/Instandsetzungskosten auch marktübliche Zuschläge für Unwägbarkeiten (verdeckte Mängel, fehlende vertiefte technische/baurechtliche Prüfungen) sowie Abwicklungs- und Zeitrissen, wie sie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei Erwerb in der Zwangsversteigerung typischerweise berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung/unterstellte Modernisierungen/Fertigstellungsbedarf/Herstellungsbedarf	-120.000,00 €
Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. • Fertigstellen/Herstellen Innenausbau • Fertigstellen/Herstellen Sanitärbereiche • Fertigstellen/Herstellen Heizungsanlage • Abnahme/Überprüfung/Wartung der Gastherme durch einen Fachbetrieb/Schornsteinfeger • Risiko einer Funktionsbeeinträchtigung bzw. eines Schadens an der Gastherme aufgrund der Nichtnutzung • Tlw. Erneuerung der Fenster und Außentüren • Innenliegende Erschließung des 2. OG, alternativ der (teilweise) Abschluss/ die Schließung des Innenhofes, Abriss/Erneuerung der Außentreppe im Innenhof • Schäden Außenputz • Dämmung der obersten Geschossdecke • Fertigstellung/Herstellung der Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser) • Unzeitgemäße/schlechte Grundrissituation: Wohnräume über 3 Etagen • Tlw. schlechte Belichtung • Geringe Raumhöhe im DG (~2,00 m) • Fehlende Stellplätze und/oder Garage; keine Möglichkeit diese auf dem Grundstück herzustellen • Starke Schimmelbildung im geplanten Sanitärbereich im EG • Fehlender Bodenbelag Innenhof; möglicher Feuchteintritt in den darunterliegenden Raum (Sanitärbereich EG) • Schäden Treppe zum DG, fehlendes Geländer • Feuchteschaden im Bereich der Dachgaube (Straßenseite) im DG • Ausblühungen Dachziegel • Pauschale für Unvorhergesehenes • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich • Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile • Fehlender Außen-/Gartenbereich • Pauschale für bestehende baubehördliche Einschränkungen/Beanstandungen	
Summe	-120.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	843,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	203,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	178.629,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	336.894,29 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	336.894,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	168.447,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		168.447,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.053,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	173.500,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.640,00 €
vorläufiger Sachwert	=	180.140,56 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	162.126,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	120.000,00 €
Sachwert	=	42.126,50 €
	rd.	42.100,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	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 %	23,5 %	47,5 %	17,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (bis 50% gewerblicher Anteil am Rohertrag), Bewertungsobjekt: rd. 35%

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	11,5	72,45
2	705,00	23,5	165,68
3	860,00	47,5	408,50
4	1.085,00	17,5	189,88
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,8			836,51

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 836,51 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße × 0,960
- Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 843,20 €/m² BGF
rd. 843,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgauben	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (168.447,15 €)	5.053,41 €
Summe	5.053,41 €

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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.

Die Wertminderung umfasst neben den geschätzten Herstellungs-/Instandsetzungskosten auch marktübliche Zuschläge für Unwägbarkeiten (verdeckte Mängel, fehlende vertiefte technische/baurechtliche Prüfungen) sowie Abwicklungs- und Zeitrissen, wie sie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei Erwerb in der Zwangsversteigerung typischerweise berücksichtigt.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung/unterstellte Modernisierungen/Fertigstellungsbedarf/Herstellungsbedarf Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. • Fertigstellen/Herstellen Innenausbau • Fertigstellen/Herstellen Sanitärbereiche • Fertigstellen/Herstellen Heizungsanlage • Abnahme/Überprüfung/Wartung der Gastherme durch einen Fachbetrieb/Schornsteinfeger • Risiko einer Funktionsbeeinträchtigung bzw. eines Schadens an der Gastherme aufgrund der Nichtnutzung • Tlw. Erneuerung der Fenster und Außentüren • Innenliegende Erschließung des 2. OG, alternativ der (teilweise) Abschluss/ die Schließung des Innenhofes, Abriss/Erneuerung der Außentreppe im Innenhof • Schäden Außenputz • Dämmung der obersten Geschossdecke • Fertigstellung/Herstellung der Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser) • Unzeitgemäße/schlechte Grundrissituation: Wohnräume über 3 Etagen • Tlw. schlechte Belichtung • Geringe Raumhöhe im DG (~2,00 m) • Fehlende Stellplätze und/oder Garage; keine Möglichkeit diese auf dem Grundstück herzustellen • Starke Schimmelbildung im geplanten Sanitärbereich im EG • Fehlender Bodenbelag Innenhof; möglicher Feuchteintritt in den darunterliegenden Raum (Sanitärbereich EG) • Schäden Treppe zum DG, fehlendes Geländer • Feuchteschaden im Bereich der Dachgaube (Straßenseite) im DG • Ausblühungen Dachziegel • Pauschale für Unvorhergesehenes • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich • Wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile • Fehlender Außen-/Gartenbereich • Pauschale für bestehende baubehördliche Einschränkungen/Beanstandungen	-120.000,00 €
Summe	-120.000,00 €

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 Reihenhaushausgrundstücke.

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

(Auskunft Gutachterausschuss)

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **42.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **42.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66809 Nalbach, Hubertusstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nalbach	5193	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nalbach	10	418/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nalbach	5193	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nalbach	10	417

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 mit rd.

43.000 €

in Worten: dreiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Nalbach, den 06.01.2026

.....
Rachel Staudt

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

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 fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.11.2025) erstellt.

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis 2025, Mietrechner
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, 25. Auflage, 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [9] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [10] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [11] Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [13] Angebotsmieten IMV online GmbH
- [14] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auszug 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 Nalbach

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingangsbereich



Bild 3: Flur



Bild 4: Zimmer EG zur Straße

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Zimmer EG zur Straße



Bild 6: Schimmelbildung geplanter Sanitärbereich



Bild 7: Schimmelbildung, geplanter Sanitärbereich



Bild 8: Geschosstreppe zum 1. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: geplantes WC im 1. OG



Bild 10: Flur 1. OG, Zugang zur Außentreppe
um in das 2. OG zu gelangen



Bild 11: Außenbereich



Bild 12: Außentreppe zum 2. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Flur 2. OG



Bild 14: Flur 2. OG, geplanter Sanitärbereich
2. OG



Bild 15: Zimmer 2. OG



Bild 16: geplanter Sanitärbereich 2. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Treppe zum DG



Bild 18: Zimmer zur Straße im DG



Bild 19: Zimmer Gebäuderückseite DG



Bild 20: Dachraum

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Treppe zum KG



Bild 22: Kellerraum



Bild 23: Gastherme



Bild 24: Gaszähler

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Elektrozahlerschrank



Bild 26: nicht fertiggestellte Elektroinstallation, exemplarisch



Bild 27: nicht fertiggestellte Elektroinstallation, exemplarisch



Bild 28: nicht fertiggestellte Heizungsanlage, exemplarisch

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Rückansicht 2. OG



Bild 30: Rückansicht 1. OG

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5

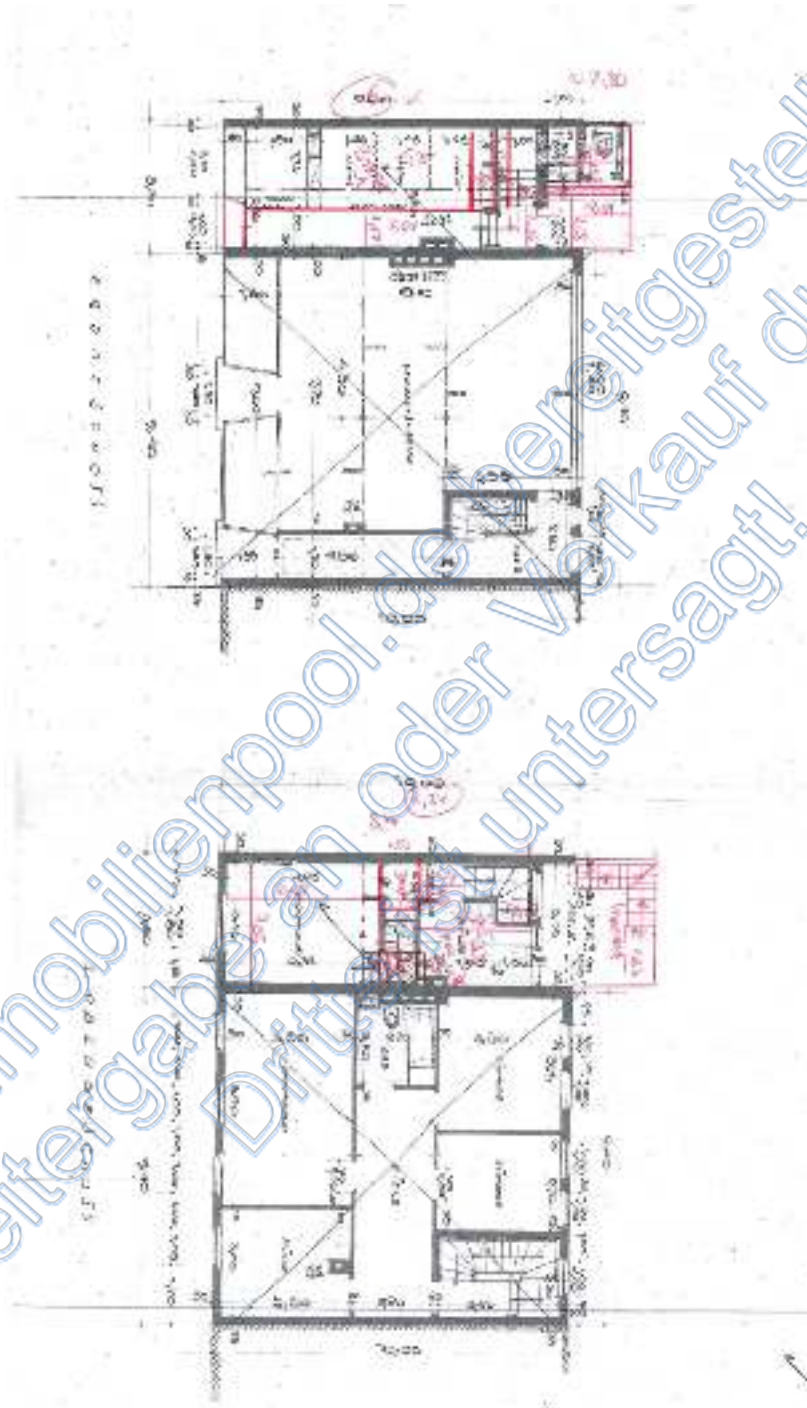


Bild 1: unmaßstäblich, EG und 1. OG

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5

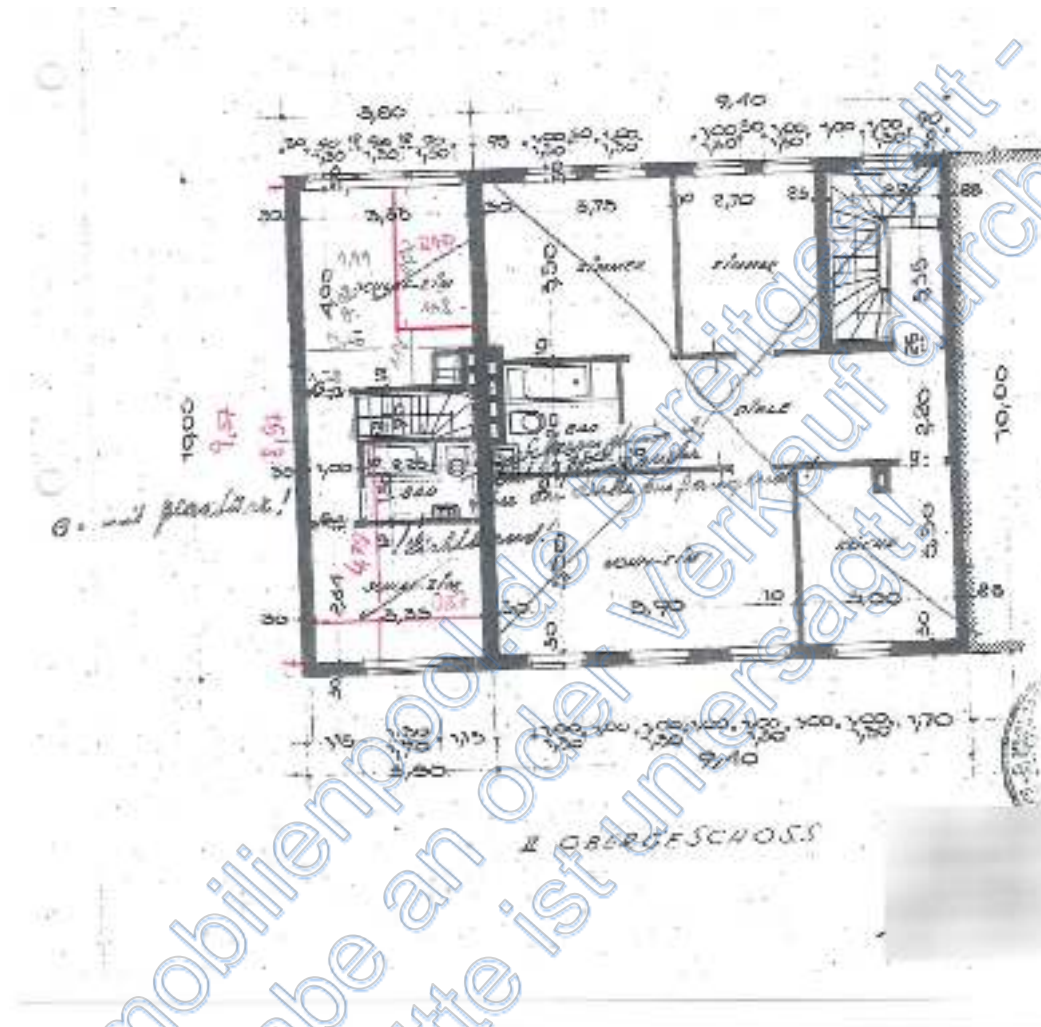


Bild 2: unmaßstäblich, II. OG

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

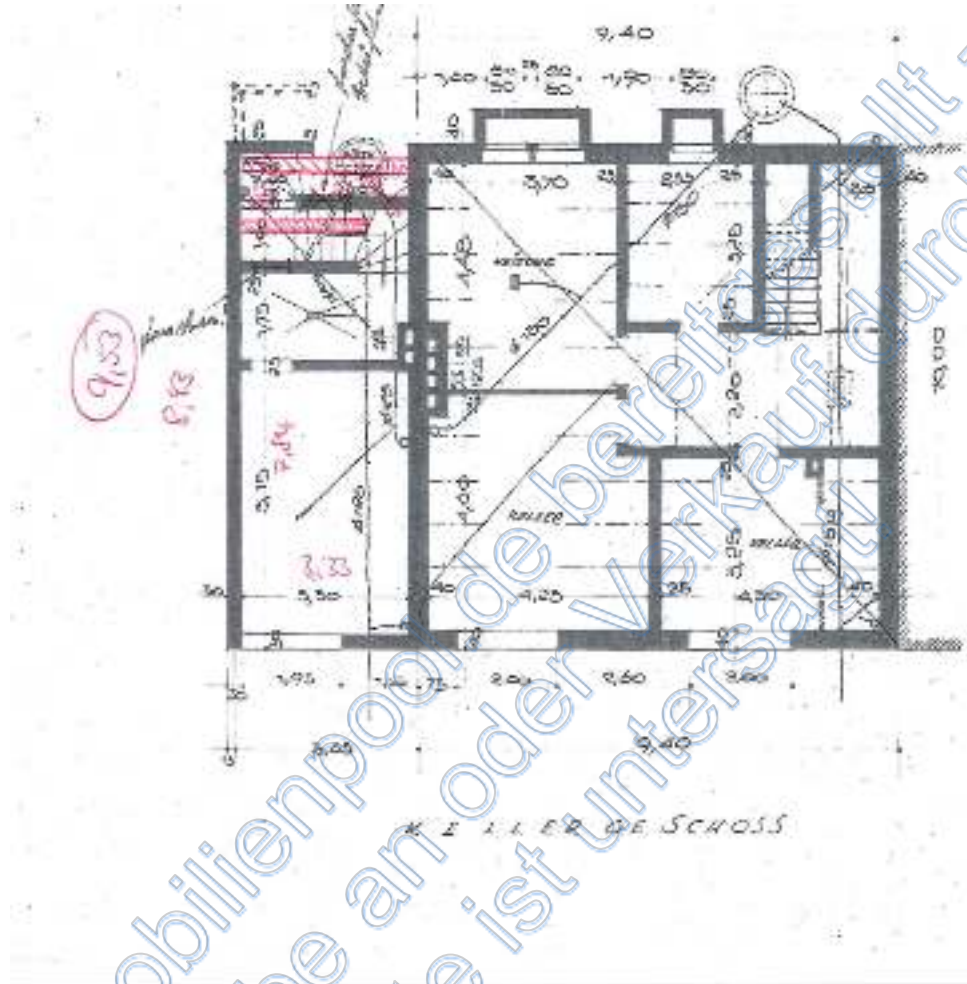


Bild 3: unmaßstäblich, KG

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 Nalbach

Seite 1 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Nalbach

Seite 2 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Nalbach

Seite 3 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Nalbach

Seite 4 von 4

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