

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 Völklingen

Karl-Janssen-Straße 35
66333 Völklingen

Elsterweg 10
66809 Nalbach

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

Datum: 06.08.2025
Az.: 03-2025 AGV

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 66265 Heusweiler, Barbarastraße 32



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 28/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1	Keller	19
3.2.5.2	Wohnungen.....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Außenanlagen.....	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	24
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.4.3	Sachwertberechnung	29

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Ertragswertberechnung	41
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	46
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	46
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	46
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	50
4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	51
4.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	51
4.9.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
4.9.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	53
4.10	Vergleichswertverfahren	55
4.11	Verkehrswert	56
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	58
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	59
5.3	Verwendete fachspezifische Software	59
6	Verzeichnis der Anlagen	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Barbarastraße 32 66265 Heusweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Numborn, Blatt 870, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Numborn, Blatt 870, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Numborn, Flur 2, Flurstück 60/4, Fläche 34 m ² Gemarkung Numborn, Flur 2, Flurstück 60/5, Fläche 3779 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	<p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 14.04.2025, ausgefertigt am 16.04.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.</p> <p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 23.05.2025 (Geschäftszeichen 4 K 11/25) wurde der Gutachtenauftrag auf das Flurstück Gemarkung Numborn, Flur 2, Flurstück 60/4 erweitert.</p> <p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 23.05.2025 wurden die beiden Verfahren 4 K 28/24 und 4 K 11/25 miteinander verbunden.</p> <p>Das Verfahren wird unter dem Geschäftszeichen 4 K 28/24 weitergeführt.</p>
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.05.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 22.04.2025 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden.</p> <p>Der Dachraum konnte nicht eingesehen werden.</p> <p>Die beiden Schuppen im Garten konnten nur von außen besichtigt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin, der Schwiegersohn der Eigentümerin sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchangaben

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

- Gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahre 2012
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.06.2012

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.04.2025
- Einsicht Bauakte 09.05.2025, Kopien aus der Bauakte Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, weitere Unterlagen) vom 15.05.2025
- Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) vom 22.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.04.2025
- Bodenrichtwertauskunft vom 28.04.2025
- Feuerstättenbescheid, Messbescheinigung, Bescheinigung gem. GEG (18.02.2025) vom zuständigen Schornsteinfeger vom 23.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.05.2025
- Bauplanungsrechtliche (vom 23.06.2025) und abgabenrechtliche Auskünfte (vom 24.06.2025) Gemeinde Heusweiler
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.08.2025 beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss

Von Immobilienpool-AG
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Es wird weitestgehende Schadensfreiheit in den nicht einsehbaren Gebäudeteilen im Gutachten vorausgesetzt.

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

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 Luftbilddauswertungen 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).

Feststellungen gemäß Ortstermin:

Gemäß den im Ortstermin gewonnenen Angaben und Erkenntnissen ergeben sich folgende Sachverhalte:

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Es wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück bzw. in der Immobilie geführt.

Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf echten Hausschwamm.

Über etwaige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die im Rahmen der Wertermittlung eingeholten behördlichen Anfragen und Auskünfte beziehen sich ausschließlich auf das Flurstück 60/5.

Da der Bewertungsauftrag nachträglich um das benachbarte Flurstück 60/4 erweitert wurde, wird vorausgesetzt, dass die eingeholten behördlichen Informationen (z.B. baurechtliche Gegebenheiten, Altlastenankunft, Erschließung, etc.) auch für Flurstück 60/4 gelten.

Besonderheiten oder Abweichungen, die sich ausschließlich auf Flurstück 60/4 beziehen und den Wert beeinflussen könnten, sind zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu prüfen und ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Die Flurstücke 60/4 und 60/5 bilden eine wirtschaftliche Einheit im Sinne der Wertermittlung. Eine Aufteilung der Verkehrswerte erfolgt nicht aufgrund tatsächlicher wirtschaftlicher oder funktionaler Eigenständigkeit, sondern ausschließlich aus verfahrenstechnischen Gründen (innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens).

Die Zuwegung zur gesamten Liegenschaft erfolgt über das Flurstück 60/4. Damit kommt diesem eine wesentliche funktionale Bedeutung innerhalb der Gesamteinheit zu, auch wenn seine eigenständige wirtschaftliche Nutzung untergeordnet ist.

Die wertmäßige Zuordnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahrensschlüssel (anteilig nach Fläche), wobei zu beachten ist, dass der Gesamtwert der Liegenschaft maßgeblich ist.

Die relativen Wertanteile werden lediglich mittels vereinfachtem Aufteilungsschlüssel wie folgt ausgewiesen:

Flurstück 60/4: rd. 2.400,- €

Flurstück 60/5: rd. 199.600,-€

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Regionalverband Saarbrücken

Ort und Einwohnerzahl: Heusweiler (ca. 18.400 Einwohner);
Ortsteil Kutzhof

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

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B268

Autobahnzufahrt:
A8, A1

Bahnhof:
Eiweiler (Saarbahn)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

demografische Struktur

(Stand 2024/2025)
Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken, PLZ 66265

1. Bevölkerung & Entwicklung

Einwohnerzahl (31.12.2024): ca. 18.158

Fläche: 39,95 km² → ca. 454 Einwohner/km²

Entwicklung seit 2011: Rückgang von ca. 19.472 → -7%

Bevölkerungsbewegung: Zuzüge übersteigen Fortzüge

Geburten-/Sterbefälle: Geringer natürlicher Saldo

2. Altersstruktur & Geschlechterverhältnis

Medianalter:

Gesamt: 46,4 Jahre

Männer: 44,9 Jahre

Frauen: 47,7 Jahre

Altersgruppen (Beispielauszug):

Kinder & Jugendliche (0–19 Jahre): ca. 510 Personen

Hauptalter (20–59 Jahre): größte Gruppe

Senioren (65+): ca. 529 Personen (je Geschlecht)

Geschlechterverteilung:

Männer: 47,8%

Frauen: 52,2%

3. Haushalte & Familienstruktur

Haushaltsgröße (Ø): keine offizielle Angabe, ca. 2,0–2,3 Personen (Schätzung)

4. Bevölkerungsbewegung

Wanderungssaldo: positiv

Zuzüge dominieren insbesondere bei:

Familien mit Kindern

Junge Erwachsene (18–24 Jahre)

Personen im Erwerbsalter (30–49 und 50–64 Jahre)

5. Ortsteile & Verteilung

Ortsteil Einwohner (2020)

Heusweiler (Kern) 7.346

Holz 3.852

Eiweiler 2.397

Kutzhof 2.125

Niedersalbach 1.647

Wahlschied 1.478

Obersalbach-Kurhof 651

6. Zusammenfassung

Heusweiler ist eine mittelgroße Gemeinde mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, einer ausgewogenen Altersstruktur (leicht überaltert) und positiver Wanderungsbilanz. Die Gemeinde besteht aus sieben Ortsteilen und weist eine gute Mischung aus Familien, Senioren und Erwerbstätigen auf.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 5 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine;
Der Werteeinfluss durch die südlich verlaufende Autobahn A8 wurde bereits bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Topografie:

Garten mit Westsüdwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 23 m;

mittlere Tiefe:
ca. 200 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.813,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe;0
fiktive Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilbereiche (lediglich aus bewertungstechnischer Sicht)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss Gem. Angaben des Schwiegersohnes der Eigentümerin ist die bestehende Klärgrube nicht kurzgeschlossen und das Objekt ist bisher nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Der Werteeinfluss der diesbezüglich entstehenden Kosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden bei Starkregen Wassereintritt im Keller (gem. Angaben des Schwiegersohnes der Eigentümerin)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.05.2025 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 Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Die Grundbuchangaben stammen vom Versteigerungsgericht. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage 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):	tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>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.</p> <p>Unberührt hiervon bleibt die Erhebung von Beiträgen für künftig erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes i. V. m. der maßgeblichen Beitragsatzung der Gemeinde Heusweiler.</p>
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.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz (Kellergarage).

Das Objekt ist eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Flachdach/flachgeneigtes Dach/Pultdach; freistehend
Baujahr:	1975 (gemäß Angaben der Eigentümerin, Erstbezug)
Modernisierung: gem. Angaben des Schwiegersohnes der Eigentümerin	ca. 2009 Anbau Wintergarten ca. 2013/2014 Erneuerung der Mauer zum rechten Nachbarn 2021 Erneuerung der Mauer zum linken Nachbarn 2021 Erneuerung der Fenster im gesamten Objekt (außer Wintergarten) ca. 2022-2025 Erneuerung der Elektroinstallation im KG, tlw. wurden bereits Erneuerungen an der Elektroinstallation im EG durchgeführt tlw. Erneuerung Estrich im KG, Erneuerung Ausbau von 2 Räumen, tlw. Erneuerung Heizkörper ca. 2023/2024 Erneuerung Wasser- und Heizungsrohre KG 2024 Erneuerung Sat-Anlage und Antennenkabel 2024 tlw. Erneuerung Verbundsteinbelag Zuwegung Haustür
Flächen:	Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt ca. 203 m ² ; die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 34 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 541 m ²

Energieeffizienz:

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

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

div. Kellerräumen, überwiegend fehlt die Fertigstellung tlw. Rohbauzustand; 2 Zimmer sind ausgebaut;
Kellergarage

Erdgeschoss:

Hauptwohnung:

Diele,
Flur,
Bad,
WC,
Küche,
Wohn-/Esszimmer,
4 Zimmer,
2 Abstellräume (vom Schlafzimmer aus zugänglich)

Einliegerwohnung:

Wintergarten,
Küche,
1 Zimmer,
Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: (gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 26.4.1971)	nicht einsehbar; Streifenfundamente
Umfassungswände: (gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 26.4.1971)	Hohlblocksteine
Geschossdecken: (gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 26.4.1971)	über KG: Stahlbeton über EG: Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> freitragende Konstruktion mit offenen Trittstufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür, vorgesetzt ist ein Glasschiebeelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Pultdach, Flachdach/flachgeneigtes Dach <u>Dacheindeckung:</u> Eternitwellplatten (vermutlich asbesthaltig) Flachdächer vermutlich Bitumen Dachraum nicht einsehbar, Flachdacheindeckung ebenfalls nicht einsehbar, innenliegende Regenrinnen; ob der Dachraum gedämmt wurde, ist nicht bekannt. Sollte das Dach jedoch nur mit der zum Bauzeitpunkt üblichen Maßnahme gedämmt worden sein – entsprechend der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden baurechtlichen Mindestanforderungen –, so entspricht die vorhandene Dämmung nicht den heutigen energetischen Standards (z. B. gemäß Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020). Im Falle einer ursprünglich typischen Ausführung wäre mit einem erhöhten Wärmeverlust und eingeschränkter Energieeffizienz zu rechnen.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<p>Ableitung in Sammelgrube;</p> <p>gem. Angaben des Schwiegersohnes der Eigentümerin ist die bestehende Klärgrube nicht kurzgeschlossen und das Objekt ist bisher nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen.</p> <p>Der Werteeinfluss der diesbezüglich entstehenden Kosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p>
Elektroinstallation:	<p>einfache Ausstattung;</p> <p>tlw. jedoch bereits erneuert (z. B. Elektrozählerschrank im KG, Unterverteilung im EG, etc.)</p>
Heizung: (gem. Bescheinigungen des Schornsteinfegers vom 18.02.2025)	<p>Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Hersteller Kört- ing, Typ KE33, Baujahr 1991, 33 kW Nennleistung; Brenner, Hersteller Körtling, Typ Jet4.5 (s) , Baujahr 1990; Heizkörper, mit Thermostatventilen; 2 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße je ca. 1.500 Liter, zusätzliche Kaminanschlüsse: offener Kamin, Kachelofen</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	<p>zentral über Heizung;</p> <p>Solarthermie (Baujahr nicht bekannt, vor 2018 (gem. Angaben des Schwiegersohns der Eigentümerin))</p>

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Keller

Bodenbeläge:	Rohbauzustand, fehlender Estrich und fehlende Beläge, tlw. wurde der Estrich bereits hergestellt und tlw. wurden die Beläge erneuert (2 Räume mit Laminat), tlw. sind Fliesen dem Baujahr entsprechend vorhanden
Wandbekleidungen:	Mauerwerk ohne Bekleidung, tlw. verputzt oder verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Rohdecken, tlw. Spanndecken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	furniert, Stahltüren, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb (Kellergarage)
besondere Einrichtungen:	Sauna (ohne Berücksichtigung)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf• Pauschale für kleinere Reparaturen• tlw. wirtschaftliche Überalterung• mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs• Pauschale für Unvorhergesehenes• Fertigstellung Innenausbau KG• Feuchte- und Putzschäden• Wassereintritt KG Raum vor Garage im Bereich der Kelleraußentreppe• Anschluss an öffentlichen Kanal ist herzustellen

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesenspiegel, Fliesen, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter, Paneele
Fenster:	überwiegende Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung; Rollläden
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> furniert, Stiltüren, Falttür, Schiebetür
sanitäre Installation:	<u>Bad Hauptwohnung:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Doppelwasch- tisch, 1 Bidet (Anschluss); überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>WC separat</u> <u>Bad Einliegerwohnung:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	offener Kamin, Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:

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

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung
- mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- fehlender Innenausbau Wintergarten
- Schäden Dach im Bereich der innliegenden Regenrinnen, Ortgangverkleidungen
- Setzungsschäden Waschbetonplatten Terrasse
- Neuanlage/Rekultivierung der Außenanlagen
- Schäden Außenputz
- Schäden Außenanlagen (z. B. Korrosion der Außengeländer (Absturzsicherung im Bereich der Garageneinfahrt, fehlender Putz Wände Garageneinfahrt)
- Schäden Schuppen Garten
- fehlende Verfüllung des Spritzschutzstreifens entlang der Hauswände
- Abdichtung tlw. verrutscht (Noppenbahnen) oder unvollständig im Bereich des Spritzschutzstreifens
- Entsorgungskosten für Hausrat, Sperrmüll, Bauschutt, Sondermüll (z. B. Altreifen), Grünschnitt/organische Abfälle, Wertstoffe, Elektrogeräte, Wohnwagen, Gewächshaus, etc.
- Innenausbau EG herzustellen bzw. erneuerungsbedürftig,
- Schäden offener Kamin, Kachelofen gem. Feuerstättenbescheid: "1. Der Holzbalken am Kamin ist stark angebrannt. Der Balken ist zu entfernen. Es wird dringend angeraten eine Verzierung aus nicht brennbaren Baustoffen als Ersatz zu verwenden. Vor Beseitigung des Mangels darf die Feuerstätte nicht mehr betrieben werden. 2. Die Feuerraumtür des Grundofens ist neu zu vermauern."
- Bäder schadhaft und überaltert
- Rissbildung Wände Wohn-/Esszimmer
- Fertigstellung der Erneuerung der Elektroinstallation
- tlw. eher schlechte Belichtung
- tlw. "gefangene Räume" oder "Durchgangszimmer"
- unzeitgemäße Grundrissituation
- Verbrauchsmesseinrichtungen nicht getrennt (Hauptwohnung, Einliegerwohnung, Allgemeinstrom)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Wintergarten, Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung: gut bis schlecht

Allgemeinbeurteilung: Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (ohne Kanalanschluss), befestigte Flächen, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Schuppen, Blechschuppen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66265 Heusweiler, Barbarastraße 32 zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Numborn	870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Numborn	2	60/4	34 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Numborn	870	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Numborn	2	60/5	3.779 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1.234 m ²
Hausnahes Grünland		760 m ²
Restfläche		1.819 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.813 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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 21). 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.813 m ² Bewertungsteilbereich = 1.234 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	60 m
Ausrichtung	=	WSW

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2025	× 1,020	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	81,60 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.234	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II		×	1,000
Bauweise	offen	offen	×	1,000
Tiefe (m)	40	60	×	0,810
Ausrichtung		WSW	×	1,060
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	70,06 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,06 €/m ²	
Fläche	×	1.234 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 86.454,04 € rd. 86.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **86.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

E2

Umrechnungsfaktor gem. Ableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

E3

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

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

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

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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 21) ermittelt.

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (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 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	541,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	22.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	462.374,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	865.564,13 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	865.564,13 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 41 Jahre 48,75 % 0,5125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	443.601,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		443.601,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.308,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	456.909,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	543.409,67 €
Sachwertfaktor	x	0,82
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	445.595,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	250.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	195.595,93 €
	rd.	196.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %		0,8		0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	7,5 %	37,7 %	28,3 %	26,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	7,5	52,88
2	785,00	37,7	295,95
3	900,00	28,3	254,70
4	1.085,00	26,5	287,53
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,9			891,06

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 891,06 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,870

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 813,98 €/m² BGF
rd. 814,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Ausbauzuschlag für fertiggestellte Räume im KG, auf Grund der Ausstattung	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten	
Kelleraußentreppe mit Waschbetonbelag	
Eingangstreppe	
Besondere Einrichtungen	
Offener Kamin, Kachelofen	
Summe	22.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (443.601,62 €)	13.308,05 €
Summe	13.308,05 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin, Erstbezug) 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,7	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
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	0,5	0,0	B08
Summe		3,2	5,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

2021 Erneuerung der Fenster (außer Wintergarten)

B03

ca. 2022-2025 Erneuerung der Elektroinstallation im KG, tlw. wurden bereits Erneuerungen an der Elektroinstallation im EG durchgeführt

ca. 2023/2024 Erneuerung der Wasser- und Heizungsrohre im KG

unterstellte Maßnahmen:

Erneuerung der übrigen Versorgungsleitungen, Anschluss an den öffentlichen Kanal

B06

unterstellte Maßnahmen:

Erneuerung der Bäder

B07

unterstellte Maßnahmen:

Fertigstellung Ausbau KG

Erneuerung Innenausbau EG

B08

ca. 2009 Anbau Wintergarten Einliegerwohnung

Ausgehend von den 8,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} = 30$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs • Pauschale für Unvorhergesehenes • Fertigstellung Innenausbau KG • Feuchte- und Putzschäden • Wassereintritt KG Raum vor Garage im Bereich der Kelleraußentreppe • Anschluss an öffentlichen Kanal ist herzustellen • fehlender Innenausbau Wintergarten • Schäden Dach im Bereich der innliegenden Regenrinnen, Ortgangverkleidungen • Setzungsschäden Waschbetonplatten Terrasse • Neuanlage/Rekultivierung der Außenanlagen • Schäden Außenputz • Schäden Außenanlagen (z. B. Korrosion der Außengeländer (Absturzsicherung im Bereich der Garageneinfahrt, fehlender Putz Wände Garageneinfahrt) • Schäden Schuppen Garten • fehlende Verfüllung des Spritzschutzstreifens entlang der Hauswände • Abdichtung tlw. verrutscht (Noppenbahnen) oder unvollständig im Bereich des Spritzschutzstreifens • Entsorgungskosten für Hausrat, Sperrmüll, Bauschutt, Sondermüll (z. B. Altreifen), Grünschnitt/organische Abfälle, Wertstoffe, Elektrogeräte, Wohnwagen, Gewächshaus, etc. • Innenausbau EG herzustellen bzw. erneuerungsbedürftig • Schäden offener Kamin, Kachelofen gem. Feuerstättenbescheid: "1. Der Holzbalken am Kamin ist stark angebrannt. Der Balken ist zu entfernen. Es wird dringend angeraten eine Verzierung aus nicht brennbaren Baustoffen als Ersatz zu verwenden. Vor Beseitigung des Mangels darf die Feuerstätte nicht mehr betrieben werden. 2. Die Feuerraumtür des Grundofens ist neu zu vermauern." • Bäder schadhaft und überaltert • Rissbildung Wände Wohn-/Esszimmer • Fertigstellung der Erneuerung der Elektroinstallation • tlw. eher schlechte Belichtung • tlw. "gefangene Räume" oder "Durchgangszimmer" • unzeitgemäße Grundrissituation • Verbrauchsmesseinrichtungen nicht getrennt (Hauptwohnung, Einliegerwohnung, Allgemeinstrom) 	
Summe	-250.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung EG Hauptwohnung	203,00		6,00	1.218,00	14.616,00
	2	Wohnung EG Einliegerwoh- nung	34,00		11,00	374,00	4.488,00
	3	Garage KG		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			237,00	1,00		1.632,00	19.584,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). (Die Mieten entsprechen marktüblichen Mieten nach Fertigstellung/Erneuerung)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.584,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.580,68 €
jährlicher Reinertrag	= 15.003,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,21 % von 86.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.911,65 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.091,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,21 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,783
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 350.634,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 437.134,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 437.134,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 250.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 187.134,20 €
	rd. 187.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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 Wohnung EG (Hauptwohnung) :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.842,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	292,32
Summe			3.493,32 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG (Einliegerwohnung):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	476,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	89,76
Summe			924,76 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			162,60 (ca. 34 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs • Pauschale für Unvorhergesehenes • Fertigstellung Innenausbau KG • Feuchte- und Putzschäden • Wassereintritt KG Raum vor Garage im Bereich der Kelleraußentreppe • Anschluss an öffentlichen Kanal ist herzustellen • fehlender Innenausbau Wintergarten • Schäden Dach im Bereich der innliegenden Regenrinnen, Ortgangverkleidungen • Setzungsschäden Waschbetonplatten Terrasse • Neuanlage/Rekultivierung der Außenanlagen • Schäden Außenputz • Schäden Außenanlagen (z. B. Korrosion der Außengeländer (Absturzsicherung im Bereich der Garageneinfahrt, fehlender Putz Wände Garageneinfahrt) • fehlende Verfüllung des Spritzschutzstreifens entlang der Hauswände • Schäden Schuppen Garten • Abdichtung tlw. verrutscht (Noppenbahnen) oder unvollständig im Bereich des Spritzschutzstreifens • Entsorgungskosten für Hausrat, Sperrmüll, Bauschutt, Sondermüll (z. B. Altreifen), Grünschnitt/organische Abfälle, Wertstoffe, Elektrogeräte, Wohnwagen, Gewächshaus, etc. • Innenausbau EG herzustellen bzw. erneuerungsbedürftig • Schäden offener Kamin, Kachelofen gem. Feuerstättenbescheid: "1. Der Holzbalken am Kamin ist stark angebrannt. Der Balken ist zu entfernen. Es wird dringend angeraten eine Verzierung aus nicht brennbaren Baustoffen als Ersatz zu verwenden. Vor Beseitigung des Mangels darf die Feuerstätte nicht mehr betrieben werden. 2. Die Feuerraumtür des Grundofens ist neu zu vermauern." • Bäder schadhaft und überaltert • Rissbildung Wände Wohn-/Esszimmer • Fertigstellung der Erneuerung der Elektroinstallation • tlw. eher schlechte Belichtung • tlw. "gefangene Räume" oder "Durchgangszimmer" • unzeitgemäße Grundrissituation • Verbrauchsmesseinrichtungen nicht getrennt (Hauptwohnung, Einliegerwohnung, Allgemeinstrom) 	
Summe	-250.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“

Der **Bodenwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 27.05.2025
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 3.813 m²
Bewertungsteilbereich = 760 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	= 5,00 €/m²	
Fläche	× 760 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.800,00 € <u>rd. 3.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **3.800,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hausnahes Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	=	3.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	=	3.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hausnahes Grünland“	=	3.800,00 €
	rd.	<u>3.800,00 €</u>

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,20 €/m²** für landwirtschaftliche Flächen zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.813 m ² Bewertungsteilbereich = 1.819 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,20 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.819	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,20 €/m²	
Fläche	×	1.819 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.182,80 € rd. 2.180,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **2.180,00 €**.

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.180,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	2.180,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	2.180,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	2.180,00 €
	rd.	2.180,00 €

4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.9.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.9.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10 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)

4.11 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A	187.000,00 €	196.000,00 €
Hausnahes Grünland	3.800,00 €	3.800,00 €
Restfläche	2.180,00 €	2.180,00 €
Summe	192.980,00 €	201.980,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **201.980,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **192.980,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66265 Heusweiler, Barbarastraße 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Numborn	870	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Numborn	2	60/4
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Numborn	870	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Numborn	2	60/5

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit rd.

202.000 €

in Worten: zweihundertzweitausend 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 06.08.2025

.....
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 Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 Saarland 2024
- [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] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Heusweiler

Seite 1 von 4

Wertgutachten

Az. 03-2025 AGV
Barbarastraße 32, 66265 Heusweiler

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

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

2. Besteht ein Bebauungsplan

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

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan

Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit:

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

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

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

- ☐ ja ☒ nein

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Heusweiler

Seite 2 von 4

Wertgutachten

Az. 03-2025 AGV
Barbarastraße 32, 66265 Heusweiler

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der
Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren
einbezogen.

folgende/s/ Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Heusweiler

Seite 3 von 4

Wohnflächen

Az. 03-2025 AGV
Barbarastraße 32, 66265 Heusweiler

5. Wasserschutz

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☐ ja

☐ nein

Das Grundstück liegt im Hochwassergebiet.

☐ ja

☐ nein

Es besteht ein Anbauverbot nach Bundesbaugesetz (BauGB).

☐ ja

☐ nein

Liegen für das Grundstück oder den Entwicklungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wesentliche Umstände vor?

☐ ja

☐ nein

Wenn ja, welche?

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

Ist in der weiteren Zukunft eine Planänderung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☐ nein

Bereiten sich schädliche Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen?

☐ ja

☐ nein

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Angaben sind erfüllt (bitte ankreuzen):

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Heusweiler

Seite 4 von 4

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

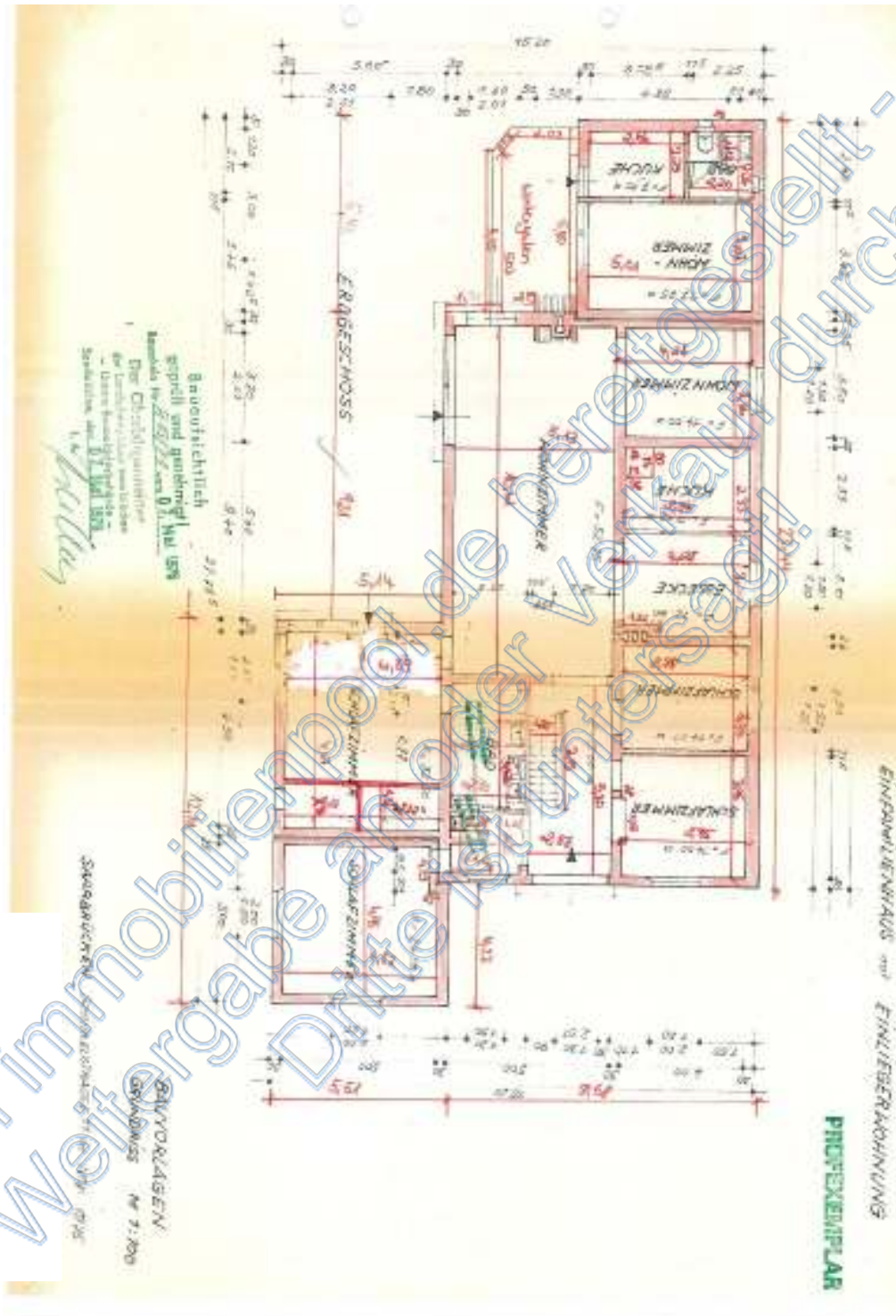


Bild 2: unmaßstäblich

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

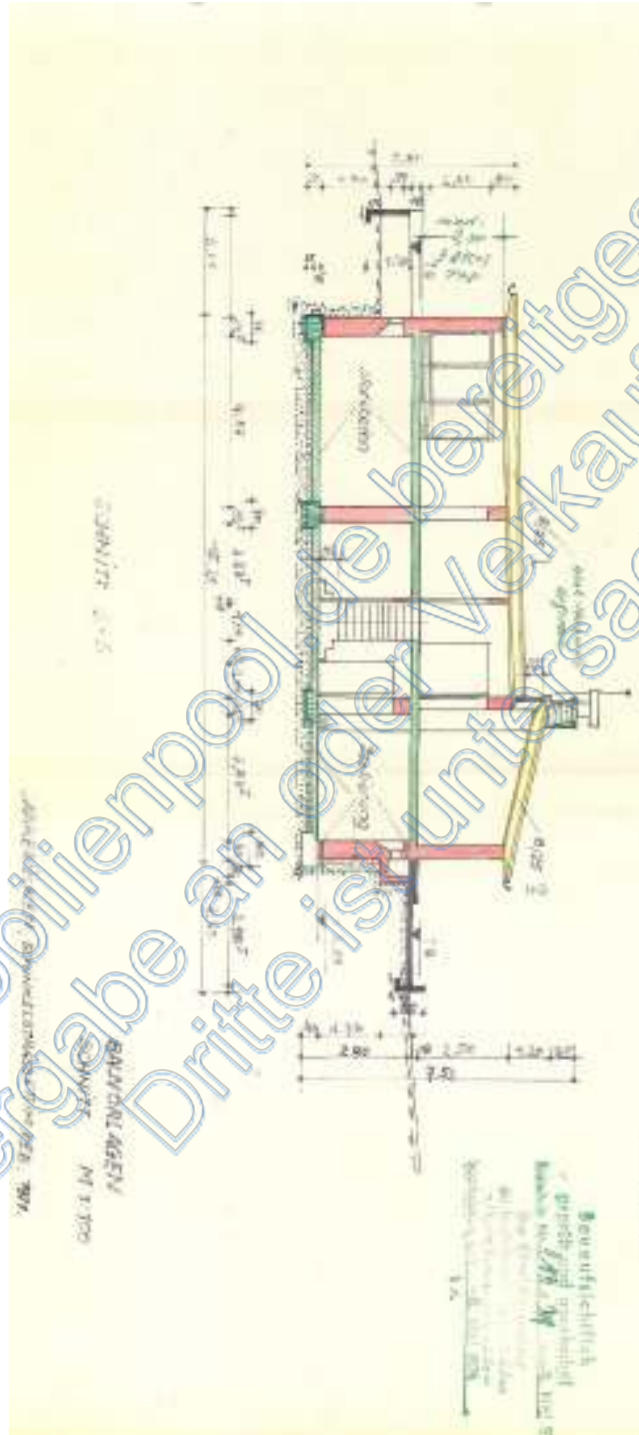


Bild 3: unmaßstäblich

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht, Hauseingang



Bild 3: Ansicht, Garageneinfahrt



Bild 4: Ansicht

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Ansicht

Bild 6: Ansicht Wintergarten



Bild 7: Ansicht



Bild 8: Ansicht

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: Garten



Bild 10: Schuppen



Bild 11: Schuppen



Bild 12: ehem. Gewächshaus

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 13: Garten

Bild 14: Müll um den Schuppen im Garten



Bild 15: Heizungsanlage



Bild 16: Heizungsanlage

Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: WW-Speicher



Bild 18: Heizöltanks



Bild 19: Elektrozählerschrank



Bild 20: Keller

Anlage 7: Fotos

Seite 6 von 9

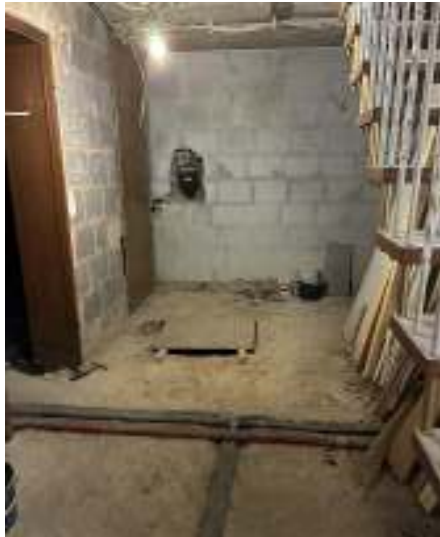


Bild 21: Keller



Bild 22: Kelleraußenwand (Feuchteintritt)



Bild 23: Kellergarage



Bild 24: Schäden im Bereich des Daches

Anlage 7: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: Schäden im Bereich des Daches



Bild 26: Schäden im Bereich des Daches



Bild 27: Fehlende Verfüllung Spritzschutzstreifens



Bild 28: Bad Einliegerwohnung

Anlage 7: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Bad Einliegerwohnung

Bild 30: Bad Einliegerwohnung



Bild 31: Bad Hauptwohnung



Bild 32: WC Hauptwohnung (separat)

Anlage 7: Fotos

Seite 9 von 9

Bild 33: Wintergarten

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