

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!**

**Leo Schmidt, Im Biehl 3, 66557 Illingen, 06825-47587**  
**Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke**

*Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für den Regionalverband Saarbrücken*

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**abrissreifen Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau bebaute**  
**Grundstück in 66822 Lebach, Pfarrgasse 6**

**Geschäftsnummer des Amtsgerichts Lebach: 4 K 6/20**

|                  |                        |           |
|------------------|------------------------|-----------|
| Grundbuch        | Blatt                  | lfd. Nr.  |
| Lebach           | 3881                   | 3         |
| Gemarkung        | Flur                   | Flurstück |
| Lebach           | 3                      | 8/7       |
| Eigentümer       | xxxxxx                 |           |
| (lt. Grundbuch): | xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx |           |

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.11.2020 ermittelt mit rd. **0,- €**.



Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b> .....                                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                               | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                    | 4         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 4         |
| 1.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....   | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                        | <b>6</b>  |
| 2.1      | Lage .....   | 6         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....   | 6         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....  | 6         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....   | 7         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 7         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                 | 8         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 8         |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 8         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....   | 8         |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht .....   | 8         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....   | 9         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 9         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....           | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 10        |
| 3.2      | Einfamilienwohnhaus .....  | 10        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                       | 10        |
| 3.2.2    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 10        |
| 3.2.3    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 11        |
| 3.2.4    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                        | 12        |
| 3.2.4.1  | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                | 12        |
| 3.2.4.2  | Wohnhaus mit Scheune und Anbau .....                             | 12        |
| 3.2.5    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....   | 12        |
| 3.3      | Außenanlagen .....   | 12        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....                        | <b>13</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....   | 13        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 13        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....  | 14        |
| 4.3.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                  | 15        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....   | 15        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... | 15        |
| 4.5      | Sachwertverfahren und Sachwertberechnung .....                   | 15        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.5.1    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....    | 16        |
| 4.5.2    | Sachwertberechnung.....   | 19        |
| 4.5.3    | Erläuterung zur Sachwertberechnung.....                                   | 20        |
| 4.6      | Ertragswertermittlung.....  | 27        |
| 4.6.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....        | 27        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 28        |
| 4.6.3    | Ertragswertberechnung.....  | 30        |
| 4.6.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                                | 32        |
| 4.7      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                  | 35        |
| 4.7.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                | 35        |
| 4.7.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                        | 35        |
| 4.7.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                            | 35        |
| 4.7.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....                                  | 35        |
| 4.7.5    | Verkehrswert.....   | 36        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>           | <b>38</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                          | 38        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                     | 39        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                                  | 39        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                       | <b>40</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem abrisssreifes Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau |
| Objektadresse:             | Pfarrgasse 6<br>66822 Lebach   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Lebach, Blatt 3881, lfd. Nr. 3                                     |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Lebach, Flur 3, Flurstück 8/7 (340 m <sup>2</sup> )                    |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |   |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Lebach<br><br>Saarbrücker Straße 10<br>66822 Lebach<br><br>Auftrag vom 16.10.2020 (Datum des Auftragschreibens) |
| Eigentümer:   | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung  |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 27.11.2020 Abschluss der Recherchen  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 27.11.2020 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 03.11.2020<br><br>Aufgrund des Gebäudezustands und da die Eigentümerin über die letzte bekannte Adresse nicht erreichbar ist, wurde auf eine Innenbesichtigung verzichtet.   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | der Sachverständige  |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.05.2020</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aktuell)</li><li>• Stadt Lebach (Bauamt) Angaben über die Erschließungssituation</li><li>• UBA Saarlouis: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• UBA Saarlouis: Einsicht in die baurechtliche Überprüfung</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und der zentralen Geschäftsstelle</li></ul> |

- Bodenrichtwert
- Luftbild
- Gebäudeeinmessung des Katasteramts 1888/89 und 1973

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Bereits im Juni 2002 hat die Stadt Lebach aufgrund Bedenken des Eigentümers des Nachbaranwesens Pfarrgasse 4 in Lebach, die UBA Saarlouis von der Einsturzgefahr der auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude informiert. Diese hat unmittelbar danach eine Ortsbesichtigung durchgeführt und entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchführen lassen. Eine letzte Ortsbesichtigung durch das zuständige Bauaufsichtsamt fand am 19.07.2018 aufgrund Schreibens des angrenzenden Möbelmarkts vom 09.07.2018 statt. Vom Ergebnis der Besichtigung wurde daraufhin, weil die Eigentümerin des Anwesens nicht erreichbar ist, das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Lebach, Herr \_\_\_\_\_ und das Landeskriminalamt informiert. Am 08.08.2018 hat die UBA Saarlouis eine Firma beauftragt, das betreffende Anwesen mit einem Bauzaun zu sichern. Ein erneuter Ortstermin der UBA Saarlouis wurde am 10.08.2018 zusammen mit einem Prüfenieur durchgeführt. Die Beurteilung des Gebäudezustands durch den Prüfenieur ging der UBA am 23.08.2018 schriftlich zu. Aufgrund der Ausführungen des Prüfenieurs wurde noch am gleichen Tag die Sicherung des Anwesens eingeleitet. Bei den genannten Ortsterminen wurden auch Innen- und Außenfotos des Anwesens angefertigt, die in Anlage 7 dieses Gutachtens abgebildet sind.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Saarland   |
| Kreis:                                 | Landkreis Saarlouis  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Lebach (ca. 19.000 Einwohner);<br>Stadtteil Kernstadt  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Kreisstadt Saarlouis (ca. 20 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Saarbrücken (ca. 34 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 268 u. 269 (ca. 1 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 1 (ca. 7 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Haltepunkt Lebach (ca. 0,6 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Saarbrücken – Ensheim (ca. 38 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| innerörtliche Lage:   | Stadtkern;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;<br>Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung;<br>einfache Wohnlage;<br>einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend geschlossene, 2-3-geschossige Bauweise   |
| Beeinträchtigungen:   | gering (durch Möbelgeschäft und Mühle)  |
| Topografie:   | leicht hängig;<br>von der Straße abfallend;<br>Garten mit Ostausrichtung  |

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 8 m;

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 340 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit  
Betonverbundstein;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als  
verdachtsflächenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die  
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und  
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.05.2020 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lebach, Blatt 3881 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

II/1 (3): Grunddienstbarkeit, Betretungsrecht (Fluchtweg); für den jeweiligen Eigentümer von Grundstücke Flur 3 Nr. 8/5  
II/1 (3): Grunddienstbarkeit, Betretungsrecht ; für den jeweiligen Eigentümer von Grundstücke Flur 3 Nr. 8/9  
II/6 (3): Sanierungsvermerk  
II/7 (3): Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein vereinfachtes städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.10.2020 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Denkmalliste des Saarlandes nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen

vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird **dringend geraten**, 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 abrisssreifen Wohngebäude mit Scheune und Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist nicht bewohnbar.

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 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gebäudeart:       | Einfamilienwohnhaus mit Scheunenteil und Anbau, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebauter Dachraum; zweiseitig angebaut |
| Baujahr:          | 1888/89 gem. Katasteramt<br>Baujahr Anbau unbekannt<br>Baupläne des Anwesens sind nicht vorhanden  |
| Modernisierung:   | keine  |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor   |
| Außenansicht:     | insgesamt verputzt und gestrichen  |

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

|                   |   |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau   |
| Fundamente:       | Streifenfundament, Bruchstein   |
| Umfassungswände:  | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk |
| Innenwände:       | Mauerwerk   |
| Geschossdecken:   | Holzbalken  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Treppen:               | <u>Geschosstreppe:</u><br>Holzkonstruktion;<br>einfaches Holzgeländer  |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten, Rundhölzer, Träger aus Holz<br><br><u>Dachform:</u><br>Pultdach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton);<br>ohne Dämmung;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br><br>Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial);<br><br>Dachflächen ungedämmt |

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | einfachste Ausstattung, technisch stark überaltert, tlw. auf Putz verlegt;<br>einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen |
| Heizung:                | keine  |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)   |
| Warmwasserversorgung:   | ohne   |

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt aufgrund der von der UBA Saarlouis zur Verfügung gestellten Unterlagen, zusammenhängend für alle Räume des Bewertungsobjekts.

#### 3.2.4.2 Wohnhaus mit Scheune und Anbau

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge:           | Holzdielen                                    |
| Wandbekleidungen:      | einfachen Tapeten                             |
| Deckenbekleidungen:    | Deckenputz mit einfachen Tapeten              |
| Fenster:               | Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung |
| Türen:                 | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen         |
| sanitäre Installation: | ohne  |
| Küchenausstattung:     | ohne  |

#### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile:              | keine   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden   |
| Besonnung und Belichtung:        | gut   |
| Bauschäden und Baumängel:        | Das gesamte Anwesen befindet sich aufgrund fehlender Unterhaltung, Pflege und Modernisierung in einem desolaten Gesamtzustand.<br>Zudem ist die Statik des Gebäudes gefährdet.  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz   |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.<br>Wegen des Gebäudealters und des desolaten Gesamtzustands, der aus statischer Sicht auch eine Gefahr für die Nachbarn und allgemeineinheit darstellt, ist aus Sicht eines wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmers, nur der Abriss des Gebäudes möglich. |

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem abrisssreifen Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau bebaute Grundstück in 66822 Lebach, Pfarrgasse 6 zum Wertermittlungstichtag 27.11.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Lebach    | 3881  | 3         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Lebach    | 3     | 8/7       | 340 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Grundstückstiefe           | = | 30 m           |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.11.2020            |
| Entwicklungszustand     | = | baureifes Land        |
| Grundstücksfläche       | = | 340,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe        | = | 38 m                  |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                                | Erläuterung |
|--|--------------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                         |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>60,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 31.12.2018          | 27.11.2020           | × 1,10           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                              |  |
|---|----------------|----------------|------------------------------|--|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                | =              | 66,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                | 340,00         | × 1,00                       |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                       |  |
| Tiefe (m)   | 30             | 38             | × 0,90                       |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                | =              | 59,40 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben                   |                | -              | 0,00 €/m <sup>2</sup>        |  |
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>  |                | =              | <b>59,40 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |            | Erläuterung                  |
|-------------------------------------|------------|------------------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | =          | <b>59,40 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche                              | ×          | 340,00 m <sup>2</sup>        |
| abgabenfreier Bodenwert             | =          | 20.196,00 €                  |
|                                     | <b>rd.</b> | <b>20.196,00 €</b>           |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2020 insgesamt **20.196,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

#### 4.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

#### 4.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

##### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen 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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere

objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

#### 4.5.2 Sachwertberechnung

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                          | Einfamilienwohnhaus         |
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 470,66 m <sup>2</sup>       |
| <b>Baupreisindex (BPI) 27.11.2020 (2010 = 100)</b> | 127,8                       |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                             |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 597,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 762,97 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                             |
| • Normgebäude                                      | 359.099,46 €                |
| • Zu-/Abschläge                                    |                             |
| • besondere Bauteile                               |                             |
| • besondere Einrichtungen                          |                             |
| <b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>       | 359.099,46 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                             |
| • Modell   | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 68 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 54 Jahre                    |
| • prozentual                                       | 20,59 %                     |
| • Betrag   | 73.938,58 €                 |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                        |                             |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 285.160,88 €                |
| • besondere Bauteile                               |                             |
| • besondere Einrichtungen                          |                             |
| <b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>                     | 285.160,88 €                |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>                      |            | <b>285.160,88 €</b> |
| <b>Sachwert der Außenanlagen</b>                       | +          | <b>17.109,65 €</b>  |
| <b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>           | =          | <b>302.270,53 €</b> |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>            | +          | <b>20.196,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                            | =          | <b>322.466,53 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                 | ×          | <b>0,85</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | =          | <b>274.096,55 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | -          | <b>332.000,00 €</b> |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                     | =          | <b>-61.903,45 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>-62.000,00 €</b> |

#### 4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 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);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards nach fiktiver Modernisierung:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2     | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |       |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                |       | 0,7    | 0,3   |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |       | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |       | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %               |                |       | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |       | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |       | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |       | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |       | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 23,0 %         | 0,0 % | 72,5 % | 4,5 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Außenwände                      |  |
| Standardstufe 1                 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)                                      |
| Dach                            |  |
| Standardstufe 3                 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)   |
| Standardstufe 4                 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren          |  |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)   |
| Innenwände und -türen           |  |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen   |
| Deckenkonstruktion              |  |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz   |
| Fußböden                        |  |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  |
| Sanitäreinrichtungen            |  |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |
| Heizung                         |  |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  |
| Sonstige technische Ausstattung |  |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen  |

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

**Einfamilienwohnhaus**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser      |
| Anbauweise:     | Reihenmittelhäuser               |
| Gebäudetyp:     | KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG |



### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen   | Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg.<br>(285.160,88 €) | 17.109,65 €          |
| Summe  | 17.109,65 €          |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard             | 1    | 2   | 3    | 4   | 5   |
|----------------------|------|-----|------|-----|-----|
| relativer Anteil [%] | 23,0 | 0,0 | 72,5 | 4,5 | 0,0 |

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 2,7

| Standard            | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt rd. 68 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)  
für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

Das gem. Katasteramt 1888 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2020,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 68 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

| erhalten bleibende Gebäudeteile   | prozentuale Anteile |
|---|---------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li></ul> | 10 %                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Für Gebäudedecken</li></ul>                               | 5 %                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Für tragende / nicht tragende Wände</li></ul>             | 5 %                 |
| Summe   | 20 %                |

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$68 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2020 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 2006.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2020 - 2006 = 14$  Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ( $68 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} =$ ) 54 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der Restnutzungsdauer (54 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $68 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$ ) 14 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2020 - 14 \text{ Jahre} =$ ) 2006.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006

zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

|  |   |      |
|--|---|------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 0,85 |
| Einflussgröße „Region“                 | + | 0,00 |
| ermittelter Sachwertfaktor             | = | 0,85 |

### 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale               | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                                 | -310.000,00 €           |
| • Einfamilienwohnhaus -310.000,00 €                           |                         |
| Sonstige Rechte und Belastungen                               | -2.000,00 €             |
| • Grunddienstbarkeit, Betretungsrecht (Fluchtweg) -2.000,00 € |                         |
| Weitere Besonderheiten  | -20.000,00 €            |
| • Abriss- und Sicherungsarbeiten -20.000,00 €                 |                         |
| <b>Summe</b>  | <b>-332.000,00 €</b>    |

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten) 2.400,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche × 175,00 m<sup>2</sup>

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 420.000,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 420.000,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) x 0,90

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 378.000,00 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 378.000,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten 2.102,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche × 175,00 m<sup>2</sup>

regionalisierte Neubaukosten HK = 367.850,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 1,03

Erstnutzungsfaktor 1,24

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)  
GEZ = 274.096,55 € x 1,03 x (1,24 – 1) = 67.756,67 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen 0,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche × 175,00 m<sup>2</sup>

Kostenanteil × 0,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 0,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 378.000,00 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 67.756,67 €

**Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = -310.243,33 €**

**rd. -310.000,00 €**

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times R_f(\text{Ik})) + [g] + [h] = 0,820$

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

#### **4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

##### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung  | Mieteinheit |                   | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|---------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
|                     | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage      |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienwohnhaus | 1           | Wohnung EG,<br>OG | 175,00                      |                   | 5,00                                     | 875,00           | 10.500,00       |
|                     | 2           | Garage EG         |                             | 2,00              | 55,00                                    | 110,00           | 1.320,00        |
| Summe               |             |                   | 175,00                      | 2,00              |  | 985,00           | 11.820,00       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>11.820,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)      | – 2.245,80 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 9.574,20 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>2,60 % von 20.196,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                 | – 525,10 €              |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 9.049,10 €</b>     |
| <b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 54 Jahren Restnutzungsdauer | × 28,844                |
| <b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 261.012,24 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 20.196,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 281.208,24 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 332.000,00 €</b>   |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= -50.791,76 €</b>   |
|   | <b>rd. -51.000,00 €</b> |

**Bemerkung:** Die angesetzten Mieten beziehen sich auf das instandgesetzte und modernisierte Gebäude.

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen         | 281.208,24 €          |
| Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung | - 332.000,00 €        |
| <b>Differenz</b>  | <b>= -50.791,76 €</b> |

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

|  |  |
|--|--|
| Bodenwert des freigelegten Grundstücks   |  |
| - Freilegungskosten  |  |
| + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)) |  |
| = Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren                                  |  |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Bodenwert</b>  | <b>20.196,00 €</b>      |
| <b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>  | <b>- 44.000,00 €</b>    |
| <b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>                                  | <b>= -23.804,00 €</b>   |
| (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)              |                         |
| <b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>                  | <b>-23.804,00 €</b>     |
| <b>Marktanpassungsfaktor</b>  | <b>× 1,00</b>           |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b> | <b>= -23.804,00 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>                              | <b>-23.804,00 €</b>     |
|   | <b>rd. -23.800,00 €</b> |

**Freilegungskosten und Freilegungserlöse**

| Freilegungskosten und -erlöse         | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) | -44.000,00 €            |
| • Freilegungskosten                   | -44.000,00 €            |
| Summe                                 | -44.000,00 €            |

#### 4.6.4 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Preisspiegel des IVD für vergleichbare Gemeinden,
- aus Mietableitungen (Angebotsmieten) der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

|  |   |        |
|--|---|--------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 2,60 % |
| Einflussfaktor „Objektgröße“           | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Lage“                  | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Anbauart“              | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Region“                | x | 1,00   |
| ermittelter Liegenschaftszinssatz      | = | 2,60 % |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 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 Unterhaltungstaus 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale               | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                                 | -310.000,00 €           |
| • Einfamilienwohnhaus -310.000,00 €                           |                         |
| Sonstige Rechte und Belastungen                               | -2.000,00 €             |
| • Grunddienstbarkeit, Betretungsrecht (Fluchtweg) -2.000,00 € |                         |
| Weitere Besonderheiten  | -20.000,00 €            |
| • Abriss- und Sicherungsarbeiten -20.000,00 €                 |                         |
| <b>Summe</b>  | <b>-332.000,00 €</b>    |

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten) | 2.400,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche   | x 175,00 m <sup>2</sup>   |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]  | = 420.000,00 €            |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt   | = 420.000,00 €            |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)  | x 0,90                    |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt   | = 378.000,00 €            |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)                           | = 378.000,00 €            |
| relative regionalisierte Neubaukosten  | 2.102,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche   | x 175,00 m <sup>2</sup>   |
| regionalisierte Neubaukosten HK  | = 367.850,00 €            |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK                           | 1,03                      |
| Erstnutzungsfaktor   | 1,24                      |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

|   |               |
|---|---------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1) |               |
| GEZ = 274.096,55 € x 1,03 x (1,24 – 1)                                | = 67.756,67 € |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                                | 0,00 €/m <sup>2</sup>   |
| Wohn-/Nutzfläche   | x 175,00 m <sup>2</sup> |
| Kostenanteil   | x 0,0 Pkte/20 Pkte      |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = 0,00 €                |

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

|  |                |
|--|----------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) | - 378.000,00 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung  | + 67.756,67 €  |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b> | <b>= -310.243,33 €</b>   |
|   | <b>rd. -310.000,00 €</b> |

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,820$

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Gebäude abreißen würde, an dem **Liquidationswert**.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **-62.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **-51.000,00 €** ermittelt.

Der **Liquidationswertverfahren** mit rd. **23.800,00 €**

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse wird nicht vorgenommen, da sich bei jedem Verfahren ein negativer Wert ergibt. Da es jedoch per Definition keinen negativen Verkehrswert gibt, wird der Verkehrswert mit **0 €** ermittelt.

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune und Anbau bebaute Grundstück in 66822 Lebach, Pfarrgasse 6

|                     |               |                  |
|---------------------|---------------|------------------|
| Grundbuch<br>Lebach | Blatt<br>3881 | lfd. Nr.<br>3    |
| Gemarkung<br>Lebach | Flur<br>3     | Flurstück<br>8/7 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2020 mit rd.

**0,- €**

in Worten: null Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Illingen, den 29. November 2020



(Leo Schmidt)

stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte für den Regionalverband  
Saarbrücken

### **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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 500.000,00 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

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte bzw. des zuständigen Gutachterausschusses und der zentralen Geschäftsstelle
- [4] Kleiber – Digital (Verkehrswertermittlung) Stand aktuell
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, Sinzig, 2. Auflage 2007
- [6] Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.05" (Stand November 2020) erstellt.

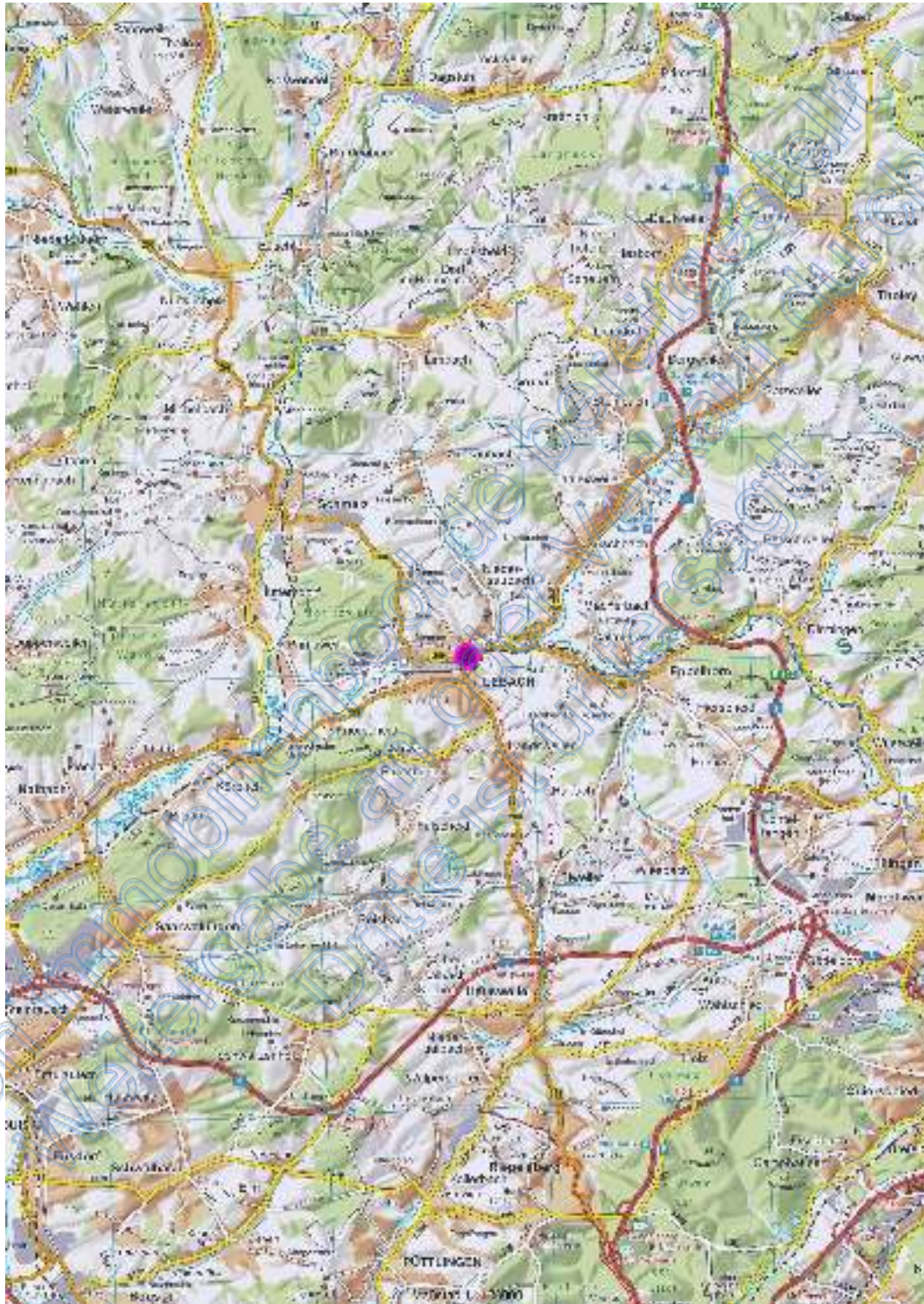
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Berechnungen
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis

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

**Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

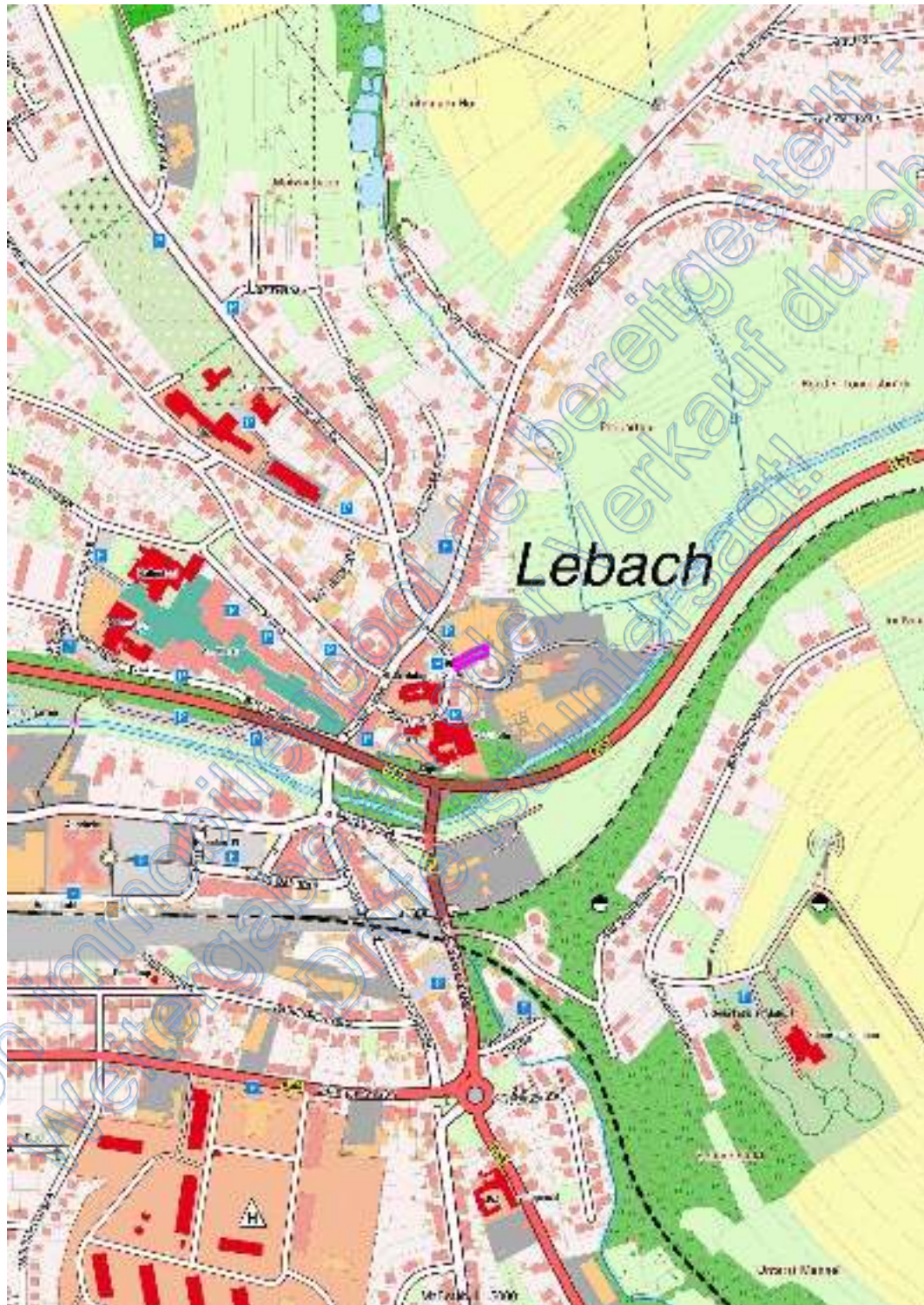
Seite 1 von 1



Darstellung unmaßstäblich

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

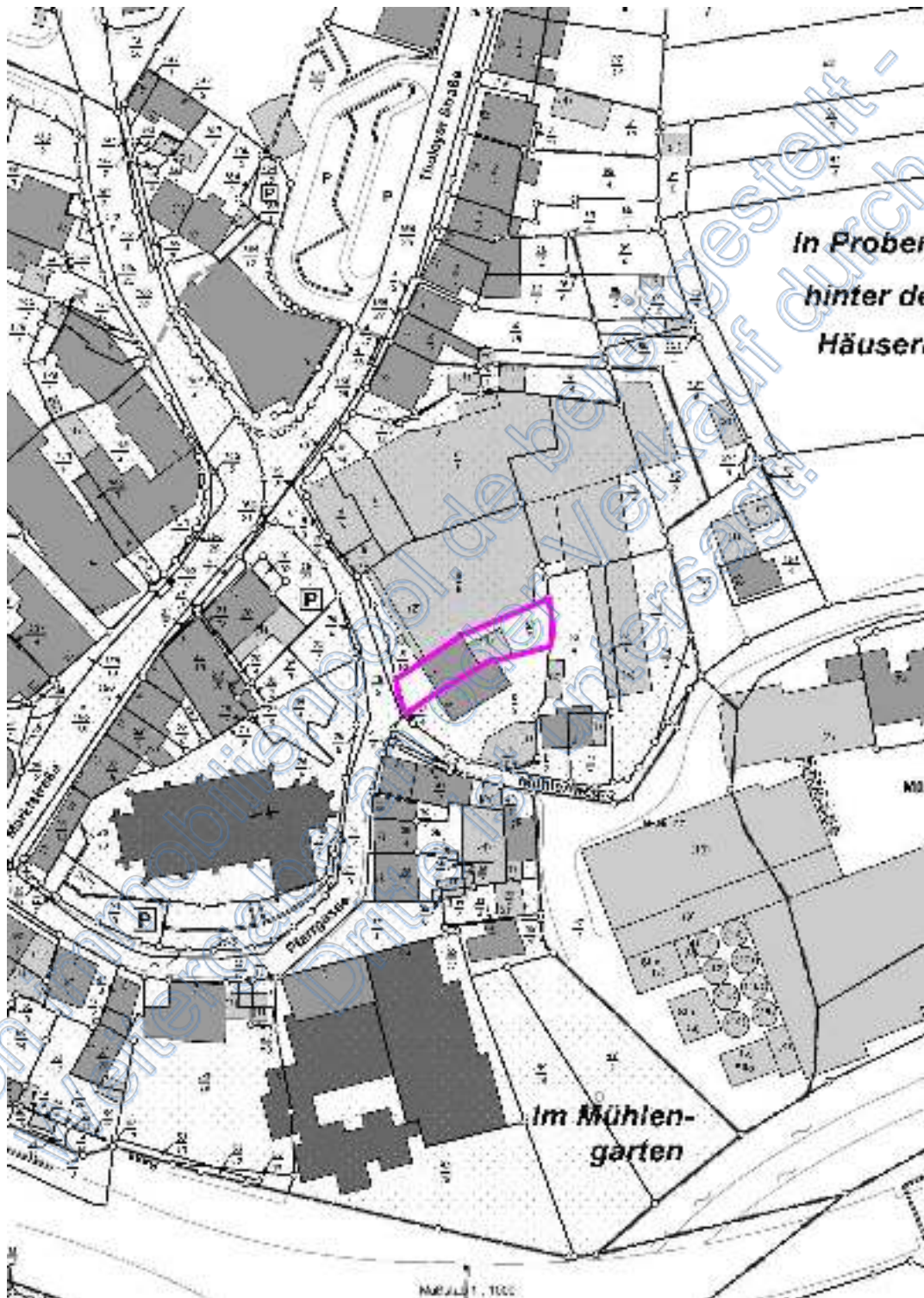
Seite 1 von 1



Darstellung unmaßstäblich

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Darstellung unmaßstäblich

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 6

Bild 1: Umgebung

Bild 2: Umgebung

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

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 6

Bild 3: Umgebung



Bild 4: Straßenansicht

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 6



Bild 5: Straßenansicht



Bild 6: Rückansicht mit Fluchttreppe

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 6



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Gartenansicht mit Fluchtweg

**Anlage 4: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Gartenansicht



Bild 10: Rückansicht

**Anlage 4: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Rückansicht



Bild 12: Rückansicht

**Anlage 5: Berechnungen**

Seite 1 von 1

**Berechnungen**

**a) Berechnung der bebauten Flächen nach Katastermaßen**

|             |         |        |         |   |                      |
|-------------|---------|--------|---------|---|----------------------|
| Wohnhaus    | 1888/89 | 8,25 m | 11,98 m | = | 98,04 m <sup>2</sup> |
| Erweiterung | unbek.  | 7,82 m | 3,10 m  | = | 24,00 m <sup>2</sup> |

**b) Berechnung der Bruttogrundflächen**

|          |                      |   |   |                             |
|----------|----------------------|---|---|-----------------------------|
| Wohnhaus | 54,51 m <sup>2</sup> | 4 | - | 218,04 m <sup>2</sup>       |
| Scheune  | 14,33 m <sup>2</sup> | 3 | - | 42,99 m <sup>2</sup>        |
|          |                      |   |   | <b>351,01 m<sup>2</sup></b> |

|             |                      |   |   |                       |
|-------------|----------------------|---|---|-----------------------|
| Erweiterung | 39,88 m <sup>2</sup> | 3 | - | 119,65 m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|---|---|-----------------------|

**c) überschlägige Berechnung des umbauten Raumes**

|          |                      |      |     |                             |
|----------|----------------------|------|-----|-----------------------------|
| Wohnhaus | 54,51 m <sup>2</sup> | 7,50 | -   | 408,83 m <sup>3</sup>       |
|          | 54,51 m <sup>2</sup> | 3,95 | 0,5 | 152,03 m <sup>3</sup>       |
|          |                      |      |     | <b>570,85 m<sup>3</sup></b> |

|         |                      |      |     |                             |
|---------|----------------------|------|-----|-----------------------------|
| Scheune | 14,33 m <sup>2</sup> | 3,50 | -   | 50,16 m <sup>3</sup>        |
|         | 14,33 m <sup>2</sup> | 3,95 | 0,5 | 13,78 m <sup>3</sup>        |
|         |                      |      |     | <b>375,55 m<sup>3</sup></b> |

|             |                      |      |     |                             |
|-------------|----------------------|------|-----|-----------------------------|
| Erweiterung | 39,88 m <sup>2</sup> | 3,80 | -   | 231,32 m <sup>3</sup>       |
|             | 39,88 m <sup>2</sup> | 2,25 | 0,5 | 20,05 m <sup>3</sup>        |
|             |                      |      |     | <b>282,17 m<sup>3</sup></b> |

|              |  |  |  |                              |
|--------------|--|--|--|------------------------------|
| <b>Summe</b> |  |  |  | <b>1288,56 m<sup>3</sup></b> |
|--------------|--|--|--|------------------------------|

**c) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ohne Innenaufmaß nach Sprengmeter**

|          |                      |      |   |                      |
|----------|----------------------|------|---|----------------------|
| Wohnhaus | 54,51 m <sup>2</sup> | 0,75 | 2 | 81,76 m <sup>2</sup> |
|----------|----------------------|------|---|----------------------|

|         |                      |      |   |                      |
|---------|----------------------|------|---|----------------------|
| Scheune | 14,33 m <sup>2</sup> | 0,75 | 2 | 66,49 m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|------|---|----------------------|

|             |                      |      |   |                      |
|-------------|----------------------|------|---|----------------------|
| Erweiterung | 39,88 m <sup>2</sup> | 0,75 | 2 | 59,82 m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|------|---|----------------------|

|  |  |  |  |                             |
|--|--|--|--|-----------------------------|
|  |  |  |  | <b>208,08 m<sup>2</sup></b> |
|--|--|--|--|-----------------------------|

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

**Anlage 6: Luftbild**

Seite 1 von 1

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

Darstellung unmaßstäblich

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 1 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 2 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 3 von 14



Unterlagen der UBA



**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 5 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 6 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 7 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 8 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 9 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 10 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 11 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 12 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 13 von 14



Unterlagen der UBA

**Anlage 7: Fotos UBA Saarlouis**

Seite 14 von 14



Unterlagen der UBA