

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!**



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das  
**mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung  
bebaute Grundstück**  
**66280 Sulzbach, Am Grubenpfad 13**

eingetragen im Grundbuch von Sulzbach,  
Blatt 8955, lfd. Nr. 1

## Kurzfassung

**Das Bewertungsobjekt  
konnte nur von außen  
besichtigte werden.**

Baujahr:  
unbekannt

Wohnfläche:  
geschätzt ca. 225 m<sup>2</sup>  
Grundrissaufteilung nicht bekannt

|                             |                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung:                  | Sulzbach                                                                                                    |
| Flur:                       | 4                                                                                                           |
| Flurstück:                  | 69/7                                                                                                        |
| Grundstücksgröße:           | 228 m <sup>2</sup>                                                                                          |
| Eigentümer (lt. Grundbuch): | Personenbezogene Daten von Eigentümern sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Gutachten enthalten |



Zweigeschossiges Zweifamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, Garage.

Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstücks wurde  
zum Stichtag **22.06.2022** ermittelt mit rd.

**283.00,00 EUR**

Dieses Gutachten besteht in der Kurzfassung aus 26 Seiten.

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Aktenzeichen: 48 K 22/ 22

Erstellungsdatum: 31.08.2022

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                                        | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                                         | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                                      | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                                    | 4            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                                          | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                                | <b>5</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                                                              | 5            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                                                                  | 5            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                                                 | 5            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                                                  | 5            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                                                         | 6            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                                                        | 6            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                                   | 7            |
| 2.5.1      | Baulasten .....                                                                                         | 7            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                                                  | 7            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                                                   | 7            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                                       | 7            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                                          | 7            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                                        | 7            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                                                  | <b>8</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                                            | 8            |
| 3.2        | Zweifamilienhaus .....                                                                                  | 8            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                                              | 8            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                                                 | 9            |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                                        | 9            |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                                          | 9            |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                                               | 9            |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....                                          | 10           |
| 3.3        | Außenanlagen.....                                                                                       | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                                               | <b>11</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                                                  | 11           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                                                      | 11           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                                               | 12           |
| 4.4        | Sachwertermittlung .....                                                                                | 14           |
| 4.4.1      | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>    |              |
| 4.4.2      | Sachwertberechnung .....                                                                                | 14           |
| 4.4.3      | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                                                | 15           |
| 4.5        | Ertragswertermittlung.....                                                                              | 19           |
| 4.5.1      | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |              |

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.2    | Ertragswertberechnung.....                                      | 19        |
| 4.5.3    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                      | 20        |
| 4.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....        | 21        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                      | 21        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....              | 21        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                  | 21        |
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                       | 21        |
| 4.6.5    | Verkehrswert.....                                               | 22        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b> | <b>23</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....               | 23        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....          | 23        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                        | 23        |
| 5.4      | Verzeichnis der Anlagen .....                                   | 23        |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus                    |
| Objektadresse:             | Am Grubenpfad 13, 66280 Sulzbach                                 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Sulzbach, Blatt 8955, lfd. Nr. 1                   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Sulzbach, Flur 4, Flurstück 69/7 (228 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                                           | Amtsgericht Saarbrücken<br>Postfach 101552<br>66015 Saarbrücken<br>Auftrag vom 23.05.2022 (Datum des Auftragsschreibens)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 22.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ortstermin:                                             | 22.06.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Umfang der Besichtigung:                                | Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (von der Straßenseite aus) besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | die Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2022.</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.06.2022;</li><li>• Einsichtnahmen in die Bauakte;</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;</li><li>• Bodenrichtwert;</li><li>• Fotos des Bewertungsobjekts.</li></ul> |

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### 1) Wertermittlungstichtag:

Die Wertermittlung erfolgt zum Bewertungstichtag 22.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung durch die Sachverständige).

#### 2) Gebäudebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (von der Straßenseite aus) besichtigt werden. In der Bauakte der Stadt Sulzbach und beim Regionalverband Saarbrücken sind keine Unterlagen vorhanden. Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand des gewonnenen Gesamteindrucks am Ortstermin. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Bruttogrundfläche geschätzt.

#### 3) Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Baupläne bzw. Angaben zum Gebäude standen nicht zur Verfügung. Daher mussten Fakten frei geschätzt werden. Dies berücksichtigt die Sachverständige mit einem Wertabschlag von ca. zehn Prozent vom gewogenen Mittel.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Saarland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kreis:                                 | Regionalverband Saarbrücken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Sulzbach (rd. 16.000 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Homburg (ca. 25 km entfernt);<br>Neunkirchen (ca. 14 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Saarbrücken (ca. 11 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 268 (ca. 11 km entfernt);<br>B 41 (ca. 9 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 6 Anschlussstelle St. Ingbert-West (ca. 9 km entfernt);<br>A 623 Anschlussstelle Sulzbach (ca. 3 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Saarbrücken (ca. 10 km entfernt);<br>Sulzbach (ca. 2,5 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Saarbrücken-Ensheim (ca. 15 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Stadtkern;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;<br>Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen<br>ein- bis zweigeschossige Bauweise                                                                                              |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine Wesentlichen erkennbar                                                                                                                                         |
| Topografie:                                                   | nach Nordwesten leicht ansteigend;<br>im Nordwesten an Waldflächen angrenzend                                                                                        |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 19 m<br><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 12 m<br><u>Grundstückgröße:</u><br>Flurstück 69/7: 228 m <sup>2</sup><br><br><u>Bemerkungen:</u><br>rechteckige Grundstücksform, geringe Grundstückstiefe |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Gemeindestraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr (Sackgasse);<br>Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden                                                                                                                                                                          |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege nicht bzw. tlw. einseitig vorhanden                                                                                                                                                                                                 |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Stromanschluss als Freileitungsanschluss über Dachständer, Wasser;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss                                                                                                                                                  |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                             |
| Altlasten:                                                  | Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.<br>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.                           |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.<br>Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2022 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Sulzbach, Blatt 8955 folgende Eintragungen:<br><u>Ifd. Nr. 1:</u><br>Bergschadensverzicht für die Saarbergwerke Aktiengesellschaft, Saarbrücken; gemäß Bewilligung vom 12. Mai 1977, eingetragen am 2. Juni 1977, umgeschrieben am 18. Februar 1987.<br><u>Ifd. Nr. 2:</u><br>Zwangsversteigerungsvermerk |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.                                                                                                                                                             |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.<br><b>Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.</b><br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.  |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen eingesehen.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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 auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

**Um eine Verkehrswertermittlung durchführen zu können, müssen für die Gutachtenerstellung Annahmen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung wird auf die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen der bewerteten Gebäude abgestellt. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass wertrelevante Teile hiervon nicht genehmigungsfähig sind, so muss das Gutachten diesbezüglich überarbeitet werden.**

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt war am Tag der Ortsbesichtigung augenscheinlich bewohnt.  
Angaben zur Vermietungssituation liegen der Sachverständigen nicht vor.



### 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.**

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.**

**Die im Zuge einer späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.**

#### **Baubeschreibung:**

**Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (von der Straße aus) besichtigt werden. Das Grundstück konnte nicht eingesehen werden. Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand des gewonnenen Gesamteindrucks am Ortstermin.**

**Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei dieser Verkehrswertermittlung einen entsprechenden Abschlag.**

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: zweigeschossiges Zweifamilienhaus;  
unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: unbekannt;  
ca. 1940 geschätzt  
Garage unbekannt

Modernisierungen:

- augenscheinlich Dachrinnen, Fallleitungen
- vermutlich Dacheindeckung
- Wärmedämmverbundsystem
- Fenster, Hauseingangstür

Außenansicht: verputzt und gestrichen

**Anmerkung:** **Die Gebäuderückseite konnte nur teilweise eingesehen werden.**  
**Im Gutachten wird ein der Straßenseite entsprechender Zustand der Fassade unterstellt.**

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist der Sachverständigen nicht bekannt.

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

|                        |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                                                   |
| Keller:                | vermutlich Mauerwerk                                                                                                                                                                                                        |
| Umfassungswände:       | vermutlich Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem                                                                                                                                                                                |
| Innenwände:            | tragende Wände vermutlich Mauerwerk                                                                                                                                                                                         |
| Geschossdecken:        | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                               |
| Treppen:               | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                               |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt                                                                                                                                                                              |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung:<br>Sprossenteilung (im Scheibenzwischenraum)                                                                                                                     |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>nicht bekannt;<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br>Dachflächen vermutlich gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | nicht bekannt                                                               |
| Heizung:                | nicht bekannt                                                               |
| Warmwasserversorgung:   | nicht bekannt                                                               |
| Lüftung:                | nicht bekannt                                                               |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

nicht bekannt

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

besondere Bauteile: keine ersichtlich

besondere Einrichtungen: keine bekannt

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

**Auf Grund des äußeren Eindrucks geht die Sachverständige von einem gepflegten Unterhaltungszustand aus.**

- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Anstrich überaltert
- lokale Fassadenschäden in Form von Putz- und Farbabplatzungen, Schlierenbildungen; tlw. nicht fachgerechte Ausführung von Anschlusspunkten (u. a. im Bereich der Fensterbänke Rissbildungen/ Putzabplatzungen, tlw. Algenbildung im Laibungsbereich, Putzschäden (Gewebe sichtbar)

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.3 Nebengebäude

Einzelgarage, an das Wohnhaus angebaut (Baujahr nicht bekannt, Massivgebäude mit Flachdach, Stahlschwinger)

Hinweis: die Garage ist nicht amtlich kartiert

an der Giebelfassade im Osten errichteter Anbau (augenscheinlich Holzkonstruktion mit Pultdach); ohne Wertansatz, der Anbau ist nicht amtlich kartiert

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Stützwand, tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zeifamilienhaus bebaute Grundstück in 66280 Sulzbach, Am Grubenpfad 13 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Sulzbach  | 8955  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Sulzbach  | 4     | 69/7      | 228 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2                 |
| Bauweise                     | = | offen             |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 25 m              |
| Orientierung                 | = | Nordwest, Südost  |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 22.06.2022         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2                  |
| Bauweise                     | = | offen              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 228 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 12 m               |
| Orientierung                 | = | West-Nordwest      |

#### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung (vgl. nachfolgende Bodenwertermittlung)

##### Erläuterung 1

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

##### Erläuterung 2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

##### Erläuterung 3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

##### Erläuterung 4

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

##### Erläuterung 5

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

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

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



**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>      |   |                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = | frei                         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |               |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung   |
| Stichtag                                           | 01.01.2022          | 22.06.2022           | × 1,05           | Erläuterung 1 |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                  |                |                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------|---------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                               |                  | =              | 84,00 €/m <sup>2</sup>       | Erläuterung 2 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | 450              | 228            | × 1,15                       | Erläuterung 3 |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land   | baureifes Land | × 1,00                       |               |
| Vollgeschosse                                                                              | 2                | 2              | × 1,00                       |               |
| Tiefe (m)                                                                                  | 25               | 12             | × 1,00                       | Erläuterung 4 |
| Orientierung                                                                               | Nordwest, Südost | West-Nordwest  | × 1,02                       | Erläuterung 5 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                  | =              | <b>98,53 €/m<sup>2</sup></b> |               |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   |                                                     | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>98,53 €/m<sup>2</sup></b>                        |             |
| Fläche                                                            | × | 228 m <sup>2</sup>                                  |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = | <b>22.464,84 €</b><br><b>rd. <u>22.500,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 insgesamt **22.500,00 €**.

**4.4 Sachwertermittlung****4.4.1 Sachwertberechnung**

| <b>Gebäudebezeichnung</b>                          | <b>Zweifamilienhaus</b> | <b>Garage</b>   |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                         |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         |                         | 18,00 m²        |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)                         | 225,00 m²               |                 |
| <b>Baupreisindex (BPI) 22.06.2022 (2010 = 100)</b> | 163,5                   | 163,5           |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                         |                 |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 1.526,00 €/m² WF        | 485,00 €/m² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 2.495,01 €/m² WF        | 792,98 €/m² BGF |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                         |                 |
| • Normgebäude                                      | 561.377,25 €            | 14.273,64 €     |
| • Zu-/Abschläge                                    |                         |                 |
| • besondere Bauteile                               |                         |                 |
| • besondere Einrichtungen                          |                         |                 |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 561.377,25 €            | 14.273,64 €     |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,00                    | 1,00            |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                         |                 |
| • Modell                                           | linear                  | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 70 Jahre                | 60 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 33 Jahre                | 25 Jahre        |
| • prozentual                                       | 52,86 %                 | 58,33 %         |
| • Faktor                                           | 0,4714                  | 0,4167          |
| <b>Zeitwert</b>                                    |                         |                 |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 264.633,24 €            | 5.947,83 €      |
| • besondere Bauteile                               |                         |                 |
| • besondere Einrichtungen                          |                         |                 |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 264.633,24 €            | 5.947,83 €      |

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt

270.581,07 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ 6.764,53 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 277.345,60 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 22.500,00 €

vorläufiger Sachwert

= 299.845,60 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 1,10

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 329.830,16 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 15.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 314.830,16 €

rd. 315.000,00 €

#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |        |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|--------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4      | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,3            |        |        | 0,7    |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                |        | 1,0    |        |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 0,7    | 0,3    |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |        |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 0,7    | 0,3    |        |       |
| 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 %              | 6,9 %          | 13,2 % | 60,5 % | 19,4 % | 0,0 % |

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                              | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1                                                                          | 1.245,00                                         | 6,9                                            | 85,91                                                 |
| 2                                                                          | 1.380,00                                         | 13,2                                           | 182,16                                                |
| 3                                                                          | 1.585,00                                         | 60,5                                           | 958,93                                                |
| 4                                                                          | 1.910,00                                         | 19,4                                           | 370,54                                                |
| 5                                                                          | 2.395,00                                         | 0,0                                            | 0,00                                                  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.597,54<br>gewogener Standard = 3,0 |                                                  |                                                |                                                       |

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.597,54 €/m<sup>2</sup> WF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,91

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.526,45 €/m<sup>2</sup> WF

rd. 1.526,00 €/m<sup>2</sup> WF

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen/ standardbezogenen NHK 2010

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise, Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 3                                     | 245,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 4                                     | 485,00                                            | 100,0                                          | 485,00                                                 |
| 5                                     | 780,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                                   |                                                | 485,00                                                 |
| gewogener Standard = 4,0              |                                                   |                                                |                                                        |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

#### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (270.581,07 €) | 6.764,53 €                       |
| Summe                                                                               | 6.764,53 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

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: Zweifamilienhaus

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  |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |
|                     |    |    |    |    |    |

Die standardbezogene GND bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (von max. 20 Punkten), ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.



Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)                                       | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                                                        |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 4                  | 2,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                                                              | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Leitungssysteme<br>(Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)                              | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                                                      | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                            | 4                  | 3,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.                                                                   | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken,<br>Fußböden und Treppen                                  | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Summe                                                                                                  |                    | 10,0                       | 0,0                       |

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2021 bestimmt.

### 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| <u>Baumängel und Bauschäden</u>                 | -15.000,00 €            |
| • Feuchtigkeitschäden <sup>1</sup>              | -5.000,00 €             |
| • Fassadenschäden                               | -10.000,00 €            |
| Summe                                           | -15.000,00 €            |

<sup>1</sup> keine Mangelbeseitigungskosten, sondern marktüblicher Abzug für Schäden dieser Art

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stck.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Zweifamilienhaus   | 1           | Wohnung EG   | 80,00          |                   | 7,00                                  | 560,00           | 6.720,00        |
|                    | 2           | Wohnung OG   | 145,00         |                   | 6,20                                  | rd. 900,00       | 10.800,00       |
| Garage             | 3           | Garage       |                | 1,00              | -                                     | 50,00            | 600,00          |
| Summe              |             |              | 225,00         | 1,00              |                                       | 1.510,00         | 18.120,00       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

|                                                                                                                                       |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                       | <b>18.120,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                 | <b>3.864,40 €</b>       |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                          | <b>= 14.255,60 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>2,50 % von 22.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                     | <b>562,50 €</b>         |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                     | <b>= 13.693,10 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer | <b>× 22,292</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                    | <b>= 305.246,59 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                           | <b>+ 22.500,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                        | <b>= 327.746,59 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                       | <b>= 327.746,59 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                | <b>- 15.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                    | <b>= 312.746,59 €</b>   |
|                                                                                                                                       | <b>rd. 313.000,00 €</b> |

#### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus 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.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                     | 665,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                                     | 2.837,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                     | 362,40                                |
| Summe                 |                                   |                                          | 3.864,40<br>(ca. 21 % des Rohertrags) |

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2021 bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

##### Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Aufstellung in der Sachwertermittlung.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 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 vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **315.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **313.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[315.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 313.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 314.000,00 \text{ €}$ .



#### 4.6.5 Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Baupläne bzw. Angaben zum Gebäude standen nicht zur Verfügung. Daher mussten Fakten frei geschätzt werden. Dies berücksichtigt die Sachverständige mit einem Wertabschlag von ca. zehn Prozent vom gewogenen Mittel.

314.000,00 € \* 0,90 = rd. **283.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66280 Sulzbach, Am Grubenpfad 13

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Sulzbach  | 8955  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Sulzbach  | 4     | 69/7      |

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 mit rd.

**283.000 €**

**in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweis:

**Es sind die Erläuterungen unter 1.4 „Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers“ zu beachten.**

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben des Auftraggebers bzw. der Eigentümer bzw. auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

**Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor der aktuellen „Coronakrise“ zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht enthalten.**

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

xxx, den 31. August 2022

#### 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (Katasterplan 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.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**DIN 277 (2016-01):**

„Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2016)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen, Weyers Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage
- [6] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2021, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2022) erstellt.

### 5.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Fotodokumentation

## Anlage 2 – Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenseite



Foto 2 – Straßenseite





**Foto 3 – Fassadenausschnitt Westfassade**



**Foto 4 – Fassadenausschnitt Westfassade – lokaler Putzschaden**