

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!**

JOSEF LAUER, Sachverständiger  
66740 Saarlouis, Provinzialstr. 22

Amtsgericht Ottweiler  
-Versteigerungsgericht  
Reiherswaldweg 2  
66564 Ottweiler

Mitglied im  
Landesverband Rheinland-Pfalz/Saar  
öffentlich bestellter, vereidigter und  
qualifizierter Sachverständiger e.V. (LVS)  
Zertifizierter Sachverständiger  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
(LVS-Zert.) Nr. 1-13-1036  
Immoschaden-Bewertung  
66740 Saarlouis  
Provinzialstr. 22  
Tel.: 06831-165 916 0  
e-mail: lauerjosef@web.de

Az. des Gerichts:  
8 K 13/23

## GUTACHTEN

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

**Wohnhaus bebaute Grundstück**  
**in 66571 Eppelborn-Humes, Am Wackenberg 5,**  
**nebst einem unbebauten Grundstück (landwirtschaftliche Fläche)**



|                       |       |            |
|-----------------------|-------|------------|
| Grundbuch             | Blatt | lfd. Nr.   |
| Humes                 | 2163  | 1,2        |
| Gemarkung Humes       | Flur  | Flurstücke |
| Grundstück lfd.-Nr. 1 | 5     | 3/6        |
| Grundstück lfd.-Nr. 2 | 5     | 8/1        |

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
06.09.2023 ermittelt mit rd.

**138.000 €.**

|                             |                                                     |                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Einzelverkehrswerte:</b> | <b>Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flur 5 Flurstück 3/6)</b> | <b>136.000,00 €</b> |
|                             | <b>Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flur 5 Flurstück 8/1)</b> | <b>2.000,00 €</b>   |

### Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. Anlagen.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                            | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben</b>                                                   | <b>5</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt                                                | 5            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung                              | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                         | <b>7</b>     |
| 2.1        | Lage                                                                        | 7            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage                                                            | 7            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage                                                           | 7            |
| 2.2        | Gestalt und Form                                                            | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.                                                 | 8            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation                                                  | 8            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation                                             | 9            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz                                                 | 9            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht                                                            | 9            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht                                                            | 9            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation                                 | 9            |
| 2.7        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                                 | 10           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                            | <b>11</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                                      | 11           |
| 3.2        | Wohnhaus                                                                    | 11           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht                                        | 11           |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung                                           | 12           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)                  | 12           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                                    | 13           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand                                         | 13           |
| 3.2.5.1    | Wohnung                                                                     | 13           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes                    | 13           |
| 3.3        | Außenanlagen                                                                | 14           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                                         | <b>15</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke                                           | 15           |
| 4.2        | Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6) | 16           |
| 4.2.1      | Verfahrenswahl mit Begründung                                               | 16           |
| 4.2.2      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen              | 16           |
| 4.2.2.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren                            | 16           |
| 4.2.2.2    | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren           | 16           |
| 4.2.3      | Bodenwertermittlung                                                         | 18           |
| 4.2.4      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung                                   | 19           |
| 4.2.5      | Sachwertermittlung                                                          | 19           |
| 4.2.5.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung                  | 19           |
| 4.2.5.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe           | 20           |
| 4.2.5.3    | Sachwertberechnung                                                          | 23           |
| 4.2.5.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung                                          | 24           |
| 4.2.6      | Ertragswertermittlung zur Stützung                                          | 27           |
| 4.2.6.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung               | 27           |
| 4.2.6.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe        | 28           |

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.6.3  | Ertragswertberechnung .....                                                       | 31        |
| 4.2.6.4  | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                       | 32        |
| 4.2.7    | Wert des Teilgrundstücks Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6) .....              | 33        |
| 4.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1) ..... | 34        |
| 4.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                               | 34        |
| 4.3.2    | Bodenwertermittlung .....                                                         | 34        |
| 4.3.3    | Vergleichswertermittlung .....                                                    | 35        |
| 4.3.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                    | 35        |
| 4.3.5    | Wert des Teilgrundstücks Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1) .....              | 35        |
| 4.4      | Verkehrswert .....                                                                | 36        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                               | <b>38</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                                 | 38        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                            | 38        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                              | <b>39</b> |

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

**Aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichtes Ottweiler soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:**

- a. ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
**Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.**
- b. ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)  
**Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.**
- c. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorh. sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)  
**Augenscheinlich sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.**
- d. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
**Konnte nicht festgestellt werden.**
- e. ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
**Es bestehen keine Beschränkungen oder Beanstandungen.**
- f. ob ein Energiepass vorliegt:  
**Ob ein Energiepass vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.**
- g. ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.  
**Es liegen keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor.**

**Allg. Vorbemerkung**

In dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer zumutbaren Erforschung der Wertverhalte zum Wertermittlungstichtag für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Grundlage dieses Gutachtens und seiner Inhalte sind die Erkenntnisse der örtlichen Feststellung, Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung.

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

*Fehlende Bewertungsdaten in der Wertfestsetzung, welche auf den nicht feststellbaren und überprüfbaren Zustand des Gebäudes beruhen, werden durch getroffene und plausible Annahmen ergänzt und wertmäßig in Ansatz gebracht. Abweichungen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen können bestehen.*

Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Angaben über Baumängel und -Schäden können unvollständig sein.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus<br>-nebst einem unbebauten Grundstück ( <i>landwirtschaftliche Fläche</i> )                                               |
| Objektadresse:             | Am Wackenberg 5<br>66571 Eppelborn-Humes                                                                                                                        |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Humes,<br>Blatt 2163, lfd. Nr. 1,2                                                                                                                |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Humes,<br>Grundstück lfd.-Nr. 1 Flur 5, Flurstück 3/6 (1.192 m <sup>2</sup> );<br>Grundstück lfd.-Nr. 2 Flur 5, Flurstück 8/1 (2.145 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:            | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auftraggeber:                | Amtsgericht Ottweiler<br>-Versteigerungsgericht<br>Reiherswaldweg 2<br>66564 Ottweiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wertermittlungstichtag:      | Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06.09.2023. abgeschlossen.<br>Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ortsbesichtigung:            | Der Ortstermin wurde am 06.09.2023 durchgeführt<br>Zu dem Ortstermin wurden die Beteiligten fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Umfang der Besichtigung etc. | Außenbesichtigung<br>Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen angewiesen.<br><br>Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude- und Grundstücksbereich.<br><br>Die folgenden Angaben beruhen daher teilweise auf Annahmen die örtlich nicht überprüft werden konnten.<br><br>In der Wertermittlung wird die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit zwei WE unterstellt<br><br>Angaben zur Raumaufteilung sowie Ausbauzustand und Ausstattungen können nicht gemacht werden. |

Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbaugüte vom Bewertungsobjekt wird bei der Wertermittlung mittlere Bauqualität und Standard unterstellt. Bei der Berechnung werden die fehlenden Bewertungsdaten durch getroffene nicht durch Augenschein bestätigte Annahmen wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein und Annahmen.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

Eigentümer:

siehe Az.: 8 K 13/23

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Auszug aus der Flurkarte
- Persönliche Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte
- örtliche Feststellungen
- planungsrechtliche Gegebenheiten;
- Berechnung Bau- und Wohnflächen
- Marktdatenableitungen für Immobilienwerte
- Sonstige Bewertungsdaten aus der Fachliteratur

Von Immobilienpooling AG erstellt -  
Weitergabe an oder Auftragsauftrag durch  
Dritte ist untersagt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Saarland                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kreis:                                 | Neunkirchen                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Eppelborn (ca. 16.600 Einwohner);<br>Ortsteil Humes (ca. 1.700 Einwohner)                                                                                                                                                                                 |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Saarbrücken (ca. 22,6 km entfernt)<br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Anbindung A1 (ca. 1,7 km entfernt)<br><u>Bahnhof:</u><br>Ottweiler (ca. 16,2 km entfernt)<br><u>Flughafen:</u><br>Saarbrücken-Ensheim (ca. 30,5 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie im Umland vorhanden;<br>Arzt, Apotheke im ca. 3,4 Km entfernten Eppelborn vorhanden;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>gute Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise                                                                                                                                                    |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine                                                                                                                                                                                                                                           |
| Topografie:                                                   | das bebaute Grundstück liegt in Straßenhöhe                                                                                                                                                                                                     |

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:

insgesamt 3.337 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksformen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-  
meinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit au-  
genscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

für die Parzellen Gemarkung Humes, Flur 5, Flurstück 3/6  
und 8/1 ergab die Überprüfung für Altlasten und altlastver-  
dächtige Flächen, dass diese derzeit nicht im Kataster er-  
fasst ist.  
Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte bzw. Hin-  
weise auf Bodenverunreinigungen vorliegen, eine schädli-  
che Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlos-  
sen werden kann.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun-  
gen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingese-  
hen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hu-  
mes, Blatt 2163 keine wertbeeinflussende Eintragung:  
-Zwangsversteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Las-  
ten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen  
und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Neunkirchen sind für die Grundstücke im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen aufgeführt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen angestellt. Die Zulässigkeit von innerörtlichen Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Grundstück lfd.--Nr. 1: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV);  
Grundstück lfd.--Nr. 2: LF (Flächen der Land- und Forstwirtschaft-Grünland)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück der lfd.-Nr. 1 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

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.

**Anmerkung:**

Die Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf das Wesentliche und dienen der Wertfindung.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus;  
zweigeschossig;  
voll unterkellert/ Annahme;  
nicht ausgebautes Dachgeschoss/ Annahme;  
freistehend

Baujahr:

Ursprungsbaupjahr nicht bekannt  
in den 1960er Jahren Umbau des Wohnhauses  
(gemäß den Angaben)

Modernisierung:

keine bekannt

Energieeffizienz:

nicht näher zu beurteilen

Außenansicht:

Straßenseite verputzt und gestrichen;  
Gartenseite vorgehängte Plattenfassade;  
rechte Giebelseite verputzt und gestrichen;  
linke Giebelseite mit vorgehängter Plattenfassade;  
Sockel Waschputz

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nutzungseinheiten/ Raumaufteilung: Zu den Nutzungseinheiten/ Raumaufteilungen im Gebäude sind wegen fehlender Innenbesichtigung keine Angaben möglich. In der Wertermittlung wird die Nutzung des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten unterstellt.

Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde anhand eines Umrechnungskoeffizienten<sup>1</sup> geschätzt auf rd.160 m<sup>2</sup>

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament

Keller: bauzeitliches Mauerwerk

Umfassungswände: bauzeitliches Mauerwerk

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk;  
(Annahme)  
nichttragende Innenwände Mauerwerk  
(Annahme)

Geschossdecken: bauzeitliche Träger-/ bzw. Holzbalkendecke  
(Annahme)

Treppen: keine Angabe möglich

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach  
Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton) /Annahme;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<sup>1</sup> Relation Wohnfläche bezogen auf die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwassernetz                                        |
| Elektroinstallation:    | keine Angabe über die Installation im Gebäude möglich                       |
| Heizung:                | keine Angabe über die Installation im Gebäude möglich                       |
| Lüftung:                | vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)   |
| Warmwasserversorgung:   | keine Angabe möglich                                                        |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausstattungsmerkmale: | Raumausstattungen/Ausbauzustand (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Installationen etc.) konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden.<br>Es wird mittlerer Standard unterstellt. |
| Fenster:              | soweit erkennbar Fenster aus Holz sowie aus Kunststoff mit Isolierverglasung<br>Rollläden aus Kunststoff                                                                                                                                         |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Eingangstreppe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Besonnung und Belichtung: | wird als normal eingeschätzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bauschäden und Baumängel: | bei der Außenansicht ist Unterhaltungsstau erkennbar; verwitterte uneinheitliche Giebelfläche;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anmerkung:                | Ob im Inneren des Gebäudes Unterhaltungsstau, Schäden und Mängel vorhanden sind, kann nicht eingeschätzt werden.<br>Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.<br><br>Dem Baujahr entsprechende Bauteile sowie Ausführungen werden direkt in der Gebäudebewertung bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (interne Methode) entsprechend berücksichtigt.<br>(Ansatz der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten; Alterswertminderung sowie differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Bildung eines fiktiven Baujahrs vgl. § 6 Abs.6 der ImmoWertV) |

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht zu beurteilen

Allgemeinbeurteilung: Der bei der Außenansicht festgestellte bauliche Zustand des Gebäudes wird als noch befriedigend bezeichnet.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Garagenzufahrt, Gartenanlagen und Pflanzungen, niedrige Begrenzungsmauer an der Vorderseite, insgesamt vernachlässigter (verwilderter) Zustand;

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 66571 Eppelborn-Humes, Am Wackenberg 5, nebst einem unbebauten Grundstück (*landwirtschaftliche Fläche*) zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                   |       |            |                            |
|-------------------|-------|------------|----------------------------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.   |                            |
| Humes             | 2163  | 1,2        |                            |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstücke | Fläche                     |
| Humes             | 5     | 3/6        | 1.192 m <sup>2</sup>       |
| Humes             | 5     | 8/1        | 2.145 m <sup>2</sup>       |
| Fläche insgesamt: |       |            | <b>3.337 m<sup>2</sup></b> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung            | Nutzung/Bebauung | Fläche               |
|---------------------------------------|------------------|----------------------|
| Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6) | Wohnhaus         | 1.192 m <sup>2</sup> |
| Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1) | unbebaut         | 2.145 m <sup>2</sup> |
| Summe der Teilgrundstücksflächen:     |                  | 3.337 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6)

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen 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 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:

- 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.

## Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.2.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 40 m         |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |   |                      |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 06.09.2023           |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land       |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 1.192 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)    | = | 70 m                 |

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                        | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                   |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 75,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    |                     | 06.09.2023           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |              |       |                        |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                        |              | =     | 75,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe | 1.192 | × 1,00                 |    |
| Tiefe (m)                                                                           | 40           | 70    | × 0,70                 | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |              | =     | 52,50 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 52,50 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × | 1.192 m <sup>2</sup>                  |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 62.580,00 €<br><u>rd. 62.600,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 insgesamt **62.600,00 €**.

### 4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Grundsätzlich gilt: Je größer die Grundstückstiefe ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstückstiefe.

Die Umrechnung von der Grundstückstiefe des BRW-Grundstücks auf die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

### 4.2.5 Sachwertermittlung

#### 4.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich

ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

#### 4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

## **Baukostenregionalfaktor**

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.2.5.3 Sachwertberechnung**

|                                                                                                                                |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                                                                                      | Wohnhaus                                              |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                                                               | = 635,00 €/m² BGF                                     |
| <b>Berechnungsbasis</b><br>• Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                          | x 423,00 m²                                           |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>                                            | = 268.605,00 €                                        |
| <b>Baupreisindex (BPI) 06.09.2023 (2010 = 100)</b>                                                                             | x 177,9/100                                           |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>                                                  | = 477.848,29 €                                        |
| <b>Alterswertminderung</b><br>• Modell<br>• Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>• Restnutzungsdauer (RND)<br>• prozentual<br>• Faktor | linear<br>65 Jahre<br>10 Jahre<br>84,62 %<br>x 0,1538 |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>                                                    | + 1.200,00 €                                          |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                                                              | = 74.693,07 €                                         |

|                                                                              |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        | <b>74.693,07 €</b>      |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | <b>+ 3.734,65 €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | <b>= 78.427,72 €</b>    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | <b>+ 62.600,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | <b>= 141.027,72 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | <b>x 1,12</b>           |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | <b>= 157.951,05 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | <b>- 22.407,92 €</b>    |
| <b>Sachwert</b>                                                              | <b>= 135.543,13 €</b>   |
|                                                                              | <b>rd. 136.000,00 €</b> |

#### 4.2.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus rd. 423 m<sup>2</sup>

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

###### Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

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

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                                        | 570,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 2                                                                        | 635,00                                            | 100,0                                          | 635,00                                                 |
| 3                                                                        | 730,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 4                                                                        | 880,00                                            | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 5                                                                        | 1.100,00                                          | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 635,00<br>gewogener Standard = 2,0 |                                                   |                                                |                                                        |

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

635,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 1,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 635,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 635,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

| Bezeichnung                            | Zeitwert   |
|----------------------------------------|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |            |
| Eingangstreppe                         | 1.200,00 € |
| Summe                                  | 1.200,00 € |

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                          | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.<br>(74.693,07 €) | 3.734,65 €                       |
| Summe                                                                                 | 3.734,65 €                       |

### 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: Wohnhaus

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 Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Unterhaltungssaus 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: Wohnhaus**

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- und aufgrund des geschätzten Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ sowie des Besichtigungseindrucks wird für das Gebäude eine (modifizierte) wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren geschätzt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 10 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 55 Jahren =) 1968.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

#### **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 Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen. Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache "Gegenbewertungen" von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der ImmoWertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren veröffentlichten Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor auf dieser Grundlage und durch Kreuzinterpolation in Abhängigkeit von:

- Objektart,
  - das Bodenwertniveau (als Synonym für die Wirtschaftskraft der Region),
  - die Höhe des vorläufigen Sachwerts
- bestimmt

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden sowie anderer Zustandsbesonderheiten dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse an den derzeitigen Gebäudezustand und ist in marktgerechter Form in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß (nach § 8 ImmoWertV21) in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag zu schätzen.

Hierbei hält sich der Sachverständige an die gesetzlichen Vorschriften der ImmoWertV21.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                        | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                                                                                                                            | -7.469,31 €             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung:<br/>-10,00 % von 74.693,07 €</li> <li>(vgl. Kap. 3.1)</li> </ul>                         |                         |
| Weitere Besonderheiten                                                                                                                                 | -14.938,61 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung<br/>-20,00 % von 74.693,07 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                                                                  | -22.407,92 €            |

#### Anmerkung:

Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und nicht die tatsächlichen Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind.

Die Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächliche Kosten) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kosten-schätzung anstellen zu lassen.

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.

### 4.2.6 Ertragswertermittlung zur Stützung

#### Zweites Verfahren als Ergebniskontrolle

**Hinweis**, ein zweites Verfahren (in dieser Wertermittlung das Ertragswertverfahren) wird grundsätzlich nur zur Stützung (Überprüfung; Plausibilisierung) des vorrangig angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) angewendet. Das Ergebnis dient **nur der unabhängigen Kontrolle** des zuvor errechneten Sachwertes, ohne jeglichen Einfluss und hat keine eigenständige Außenwirkung. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen

#### 4.2.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür

gezählten 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

**4.2.6.3 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit       | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                   |                     |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                    | Nutzung/Lage      |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€)  | jährlich<br>(€)     |
| Wohnhaus           | Wohnen-<br>Garage | 160,00                      | 1,00              | 6,72 <sup>2</sup><br>40,00               | 1.075,20<br>40,00 | 12.902,40<br>480,00 |
| Summe              |                   | 160,00                      | 1,00              |                                          | 1.115,20          | 13.382,40           |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

|                                                                                                                                                 |     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      |     | <b>13.382,40 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | –   | <b>3.211,78 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | =   | <b>10.170,62 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,28 % von 62.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | –   | <b>801,28 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | =   | <b>9.369,34 €</b>   |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,28 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer | ×   | <b>9,331</b>        |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | =   | <b>87.425,31 €</b>  |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                      | +   | <b>62.600,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | =   | <b>150.025,31 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                     | +   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                 | =   | <b>150.025,31 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | –   | <b>22.407,92 €</b>  |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | =   | <b>127.617,39 €</b> |
|                                                                                                                                                 | rd. | <b>128.000,00 €</b> |

<sup>2</sup> Spanne: 5,91–7,53 €/m<sup>2</sup> i.M. 6,72 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne gibt ein Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für das Standardobjekt in Abhängigkeit von der Wohnlage bewegt.

#### 4.2.6.4 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. [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.

##### marktüblich erzielbare Miete:

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ortstypisch recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet)

als mittelfristiger Durchschnittswert vom Sachverständigen abgeleitet und angesetzt.

Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (Objektart, Lage, Größe, Ausstattung etc.) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

##### 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Erläuterung in der Sachwertermittlung.

#### 4.2.7 Wert des Teilgrundstücks Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/6) wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 mit rd.

**136.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1)

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 06.09.2023                 |
| Entwicklungsstufe       | = landwirtschaftliche Fläche |
| Grundstücksfläche       | = 2.145 m <sup>2</sup>       |

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

|                                                               |   |                             |             |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>1,00 €/m<sup>2</sup></b> | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           |                     | 06.09.2023           | × 1,00           |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |              |       |        |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|--------|-----------------------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | keine Angabe | 2.145 | × 1,00 |                             |
| <b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                                         |              |       | =      | <b>1,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |  |  | Erläuterung                   |
|--------------------------------------------|--|--|-------------------------------|
| <b>relativer Bodenwert</b>                 |  |  | = <b>1,00 €/m<sup>2</sup></b> |

|                  |            |                      |  |
|------------------|------------|----------------------|--|
| Fläche           | ×          | 2.145 m <sup>2</sup> |  |
| <b>Bodenwert</b> | =          | 2.145,00 €           |  |
|                  | <b>rd.</b> | <b>2.000,00 €</b>    |  |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 insgesamt **2.000,00 €**.

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                       |            |                   |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)           |            | <b>2.000,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung) | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                     | =          | <b>2.000,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                | +          | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>                                 | =          | <b>2.000,00 €</b> |
|                                                       | <b>rd.</b> | <b>2.000,00 €</b> |

#### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1) wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2023 mit rd.

**2.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung            | Nutzung/Bebauung | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Grundstück lfd.-Nr. 1 (Flurstück 3/8) | Wohnhaus         | 1.192,00 m <sup>2</sup> | 138.000,00 €        |
| Grundstück lfd.-Nr. 2 (Flurstück 8/1) | unbebaut         | 2.145,00 m <sup>2</sup> | 2.000,00 €          |
| Summe                                 |                  | 3.337,00 m <sup>2</sup> | 138.000,00 €        |

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in **66571 Eppelborn-Humes, Am Wackenberg 5**,  
nebst einem unbebauten Grundstück (landwirtschaftliche Fläche)

|                       |       |            |
|-----------------------|-------|------------|
| Grundbuch             | Blatt | lfd. Nr.   |
| Humes                 | 2163  | 1,2        |
| Gemarkung Humes       | Flur  | Flurstücke |
| Grundstück lfd.-Nr. 1 | 5     | 3/8        |
| Grundstück lfd.-Nr. 2 | 5     | 8/1        |

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2023 mit rd.

**138.000 €**

**In Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, sowie nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.



Saarlouis, den 12.09.2023

Josef Lauer

EU-zertifizierter Sachverständiger  
Mitglied im Landesverband Rheinlandpfalz/Saar  
der öffentlich bestellten und vereidigten  
sowie qualifizierten Sachverständigen

## 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 Beschaffengarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Von Immobilienpool.ch  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung des Saarlandes

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung,

Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage.

Köln: Bundesanzeiger,

Kröll / Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Werner Verlag, 4. Auflage,

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte

Anlage 2: Fotos

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

## Anlage 1: Flurkarte

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

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 7



## Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 7

